SOCIETE CANADIENNE D'HYPOTHEQUES ET DE LOGEMENT

RECHERCHE SUR UNE MESURE AMÉLIORÉE DE L'ABORDABILITÉ POUR ESTIMER LES BESOINS DE LOGEMENT AU CANADA

SÉRIE SUR LE LOGEMENT ABORDABLE ET

Rapport de recherche

Cette recherche a été financée (en partie) par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). La qualité rédactionelle de ce rapport, son contenu et les opinions qui y sont émises sont de l'auteur (des auteurs). La SCHL ne saurait en assumer la responsabilité et se dégage de toute obligation relativement aux conséquences résultant de l'utilisation que le lecteur pourrait faire des renseignements, des matériaux ou des techniques qui y sont décrits.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des médias subtituts, composez le 1 800 668-2642.

101-01265/

Recherche sur une mesure améliorée de l'abordabilite pour estimer les besoins de logement au Canada

Mars 1997

Rapport préparé pour la
John Engeland
Division des politiques et de la recherche sociales et économiques
Société canadienne d'hypothèques et de logement
Directeur de projet à la SCHL

par:
Clayton Research Associates Limited
en collaboration avec
Fuller Information

L'un des moyens que prend la SCHL pour améliorer les conditions de logement et de vie au Canada consiste à publier le résultat de ses recherches. Il suffit de s'adresser à la SCHL pour obtenir une liste de publications disponibles traitant des divers aspects sociaux, économiques, environnementaux et techniques du logement.

Appelez-nous au 1 800 668-2642 ou venez nous voir à notre site Internet : www.cmhc-schl.gc.ca

This publication is also available in English under the title: *Research on an improved measure of affordability for estimating housing need in Canada*, PE0311.

Ce projet a été financé par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), mais les opinions exprimées ici sont les opinions personnelles des auteurs et la SCHL n'en accepte pas la responsabilité.

Données de catalogue avant publication (Canada)

Vedette principale au titre :

Recherche sur une mesure améliorée de l'abordabilité pour estimer les besoins de logement au Canada

Publ. aussi en anglais sous le titre : Research on an improved measure of affordability for estimating housing need in Canada

ISBN 0-660-96062-1
No de cat. NH15-283/1998F

1. Logement – Prévision – Canada
2. Logement – Aspect économique – Canada
I. Société canadienne d'hypothèques et de logement

HD7305.A3R43 1998 363.5'1'0971 C98-980361-9

© 1998, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, l'entreposage ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie ou par microfilm, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits de traduction et d'adaptation réservés pour tous les pays. La traduction d'un extrait quelconque de cet ouvrage est interdite sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Imprimé au Canada
Réalisation : SCHL

La Société canadienne d'hypothèques et de logement, l'organisme du gouvernement fédéral responsable du logement, a pour mandat d'appliquer la Loi nationale sur l'habitation.

Cette loi a pour objet d'aider à améliorer les conditions d'habitation et de vie au Canada. C'est pourquoi la Société s'intéresse à tout ce qui concerne l'habitation, la croissance et le développement urbains.

Aux termes de la partie IX de la Loi, le gouvernement du Canada autorise la SCHL à consacrer des fonds à la recherche sur les aspects socio-économiques et techniques du logement et des domaines connexes, et à en publier et diffuser les résultats. La SCHL est donc habilitée à faire largement connaître tout renseignement de nature à améliorer les conditions d'habitation et de vie.

La présente publication est l'un des nombreux moyens d'information que produit la SCHL grâce au concours financier du gouvernement fédéral.

RÉSUMÉ

La présente étude a été entreprise pour aider les partenaires des gouvernements fédéral, provinciaux et territoriaux à examiner la norme d'abordabilité du logement utilisée pour estimer les besoins impérieux de logement. Plus précisément, le rapport vise à préciser s'il existe une mesure de rechange pour mieux évaluer les besoins de logements abordables à travers le pays que le rapport fixe à 30 % des frais de logement au revenu (RFLR) actuel.

La présente étude englobe trois grandes composantes :

- l'examen de la norme du RFLR fixe à 30 % par rapport aux tendances réelles de dépenses pour le logement;
- l'examen de mesures de rechange variables au RFLR qui visent à traiter les ménages de conditions différentes avec plus d'équité qu'ils ne sont traités par un RFLR fixe;
- l'estimation du nombre de ménages ayant des besoins impérieux de logement selon les mesures de rechange.

Voici les principaux résultats de l'étude.

L'examen de la norme du RFLR fixe à 30 % par rapport aux tendances réelles de dépenses pour le logement

Sur la base d'une enquête empirique approfondie, on conclut que :

- l'existence de variations significatives dans les RFLR moyens par sous-groupes de ménages jette des doutes sur l'utilisation d'une norme de RFLR fixe et présente des raisons convaincantes d'examiner d'autres mesures que la norme du RFLR fixe à 30 % utilisée dans le modèle des besoins impérieux de logement;
- il y a des raisons qui justifient l'utilisation d'une norme de RFLR qui varie d'une certaine manière selon les différences dans les caractéristiques des ménages;
- le choix d'une norme de RFLR spécifique, que cela soit un RFLR fixe ou un RFLR «de base» dans le cadre d'un RFLR variable (comme dans Steele et Mazikins) est une question de jugement. En d'autres mots, il s'agit d'établir une norme qui reflète ce qui est considéré acceptable dans le Canada d'aujourd'hui.

Examen de mesures de rechange de RFLR variable

Deux mesures de rechange au RFLR fixe à 30 % ont été examinées :

- **L'approche directe**, qui mesure l'abordabilité du logement du point de vue des frais de logement seulement par rapport aux revenus et qui est fondée sur l'analyse empirique effectuée dans la composante initiale de la recherche.

  Dans l'**approche directe**, deux univers de ménages sont examinés : la **Méthode 1A** comprend tous les ménages et la **Méthode 1B** exclut les propriétaires-occupants sans prêt hypothécaire (puisque ces propriétaires ont des frais de logement relativement faibles à comparer aux autres ménages).

- L'**approche indirecte**, qui examine l'abordabilité du logement par rapport aux dépenses globales pour les besoins essentiels (de logement **et** autre que le logement) en rapport aux revenus et qui s'inspire de la recherche préalable (notamment les travaux effectués par Boriss Mazikins pour la SCHL).

  On examine deux concepts de ce qui est «essentiel» : le **concept étroit**, qui comprend seulement la nourriture, les impôts personnels et le vêtement et qui est utilisé par Statistique Canada pour établir ses seuils de faible revenu, et le **concept élargi**, qui comprend en plus les dépenses pour les soins personnels et de santé, le fonctionnement du ménage et les transports et qui est le concept utilisé par Boriss Mazikins et Dallard Runge dans leurs travaux préalables pour la SCHL. L'**approche indirecte** utilisant le **concept élargi** se nomme la **Méthode 2**.

Estimation du nombre de ménages ayant des besoins impérieux par les méthodes de rechange

Les estimations des besoins des ménages utilisant deux RFLR variables (**Méthode 1A** et **Méthode 2**) sont calculées et ensuite comparées et contrastées aux estimations des ménages ayant des besoins impérieux de logement d'après le RFLR fixe à 30 % actuellement utilisé.

Les principaux points saillants comprennent (basés sur les données de 1991) :

- le nombre total de ménages ayant des besoins impérieux de logement selon l'approche directe d'environ 1,1 million, ce qui n'est que légèrement inférieur au nombre établi par le RFLR fixe à 30 % actuellement utilisé (environ 1,2 million de ménages). L'approche indirecte (**Méthode 2**) produit des chiffres considérablement inférieurs (environ 800 000). Quelle que

soit la méthode utilisée, le nombre absolu de ménages ayant des besoins impérieux est tout de même très élevé;

- les deux approches de RFLR variable changent relativement peu la répartition géographique des besoins;

- à comparer au RFLR fixe à 30 % actuellement utilisé, l'approche directe modifie le profil des besoins en incluant une proportion plus élevée de ménages plus grands qui ont des revenus quelque peu plus élevés;

- l'approche indirecte (**Méthode 2**), portant plus précisément sur les locataires et les membres des groupes à revenu plus faible, peut être considérée comme cernant les ménages qui ont les plus grands besoins.

Les approches directe et indirecte sont conformes aux principaux critères d'élaboration d'un RFLR variable. Spécifiquement, le RFLR est basé sur les critères suivants :

- il est pratique;

- il est empirique et facile à mettre à jour en utilisant de l'information facilement disponible;

- il tient compte des questions d'équité;

- il tient compte des besoins des ménages en matière de logement et des autres dépenses;

- il est neutre en ce qui concerne la composition du ménage.

Cependant, les deux différentes approches présentées dans le présent rapport diffèrent par le degré auquel elles se conforment aux divers critères. Par exemple, l'approche directe est plus sensible au critère de la taille du ménage. Par contre, l'approche indirecte tient mieux compte des questions d'équité et cerne les ménages ayant les plus grands besoins.

Il faut donc équilibrer les divers critères dans le choix final d'un RFLR variable.

TABLE DES MATIÈRES

CHAPTIER UN : INTRODUCTION 1

1.1 Contexte 1

1.2 Portée de l'étude 1

1.3 Méthode 2

CHAPITER DEUX : EXAMEN DE LA NORME DU RFLR FIXE À 30 % PAR RAPPORT AUX TENDANCES DE DÉPENSES RÉELLES POUR LE LOGEMENT 4

2.1 La base de microdonnées de l'EDF de 1992 4

2.2 Rapports des frais de logement au revenu au Canada de 1978 à 1992 6

2.3 Examen des rapports moyens des frais de logement au revenu selon les caractéristiques des ménages et leur emplacement en 1992 8

2.4 Digression : RFLR moyens par rapport aux RFLR médians 12

2.5 Examen plus détaillé des RFLR moyens par croisement selon le mode d'occupation 13

2.6 Conséquences de l'analyse des RFLR moyens sur la norme d'un RFLR fixe à 30 % utilisée dans le modèle des besoins impérieux de logement 20

2.7 RFLR fixes et variables dans la documentation 20

2.8 Conséquences de l'examen des documents pour la norme de RFLR fixe à 30 % utilisée dans le modèle des besoins impérieux de logement 23

2.9 Examen des rapports de revenus résiduels selon les caractéristiques des ménages et leur emplacement en 1992 25

2.10 Examen plus détaillé des RRRRAI par croisement selon le mode d'occupation 30

2.11 Conséquences de l'analyse des RRRRAI moyens pour une norme de RFLR variable utilisée dans le modèle des besoins impérieux de logement 33

2.12 Conséquences des résultats pour l'examen des approches de rechange à la norme d'un RFLR fixe à 30 % 33

CHAPITER TROIS : EXAMEN DES APPROCHES DE RECHANGE À UN RFLR VARIABLE 35

3.1 La nécessité d'élaborer une approche de rechange au RFLR fixe à 30 % 35

3.2 Les critères d'un RFLR variable 35

3.3 La taille du ménage comme base d'un RFLR variable 36

3.4 Le choix d'une base de données 36

3.5 Utilisation des médianes plutôt que des moyennes 36

3.6 Les approches directes et indirectes à l'élaboration d'un RFLR variable 37

3.7 Résumé des approches de rechange et des conséquences pour l'analyse subséquente 43

CHAPITER QUATRE : L'ESTIMATION DU NOMBRE DE MÉNAGES AYANT UN BESOIN DE LOGEMENT SELON LES DIFFÉRENTES APPROCHES 45

4.1 Choix des RFLR à mettre à l'essai et choix de la base de données 45

4.2 Les ménages ayant un besoin selon les différentes approches 45

4.3 Résumé 52

4.4 Conclusion 52

LISTE DES FIGURES

Figure 1-1 : Rapport moyen des frais de logement au revenu pour les ménages non conformes aux normes de qualité et de taille convenables, Canada, 1991 2

Figure 2-1 : Ménages de l'edf 1992 utilisés l'analyse des frais de logement en rapport au renenu, Canada 4

Figure 2-2 : Portion moyenne du revenu agrégé des ménages dépensé sur le logement au Canada 5

Figure 2-3 : Proportion moyenne du revenu agrégé des ménages dépensé sur le logement par quintile de revenu, Canada 6

Figure 2-4 : Proportion de ménages payant 30% ou plus de leur revenu pour le logement, Canada 7

Figure 2-5 : Rapport des frais de logement au revenu moyen par taille de ménage, Canada, 1992 7

Figure 2-6 : Rapport des frais de logement au revenu moyen par composition du ménage, Canada, 1992 9

Figure 2-7 : Rapport des frais de logement au revenu moyen par mode d'occupation, Canada, 1992 9

Figure 2-8 : Rapport des frais logement au revenu moyen par quintile de revenu, Canada, 1992 10

Figure 2-9 : Rapport des frais logement au revenu moyen par taille de largéion, Canada, 1992 10

Figure 2-10 : Rapport des frais de logement au revenu moyen par région, Canada, 1992 11

Figure 2-11 : Rapport des frais de logement au revenu moyen et médian par caractéristiques des ménages et emplacement, Canada, 1992 12

Figure 2-12 : Rapport des frais de logement au revenu moyen par mode d'occupation et taille du ménage, Canada, 1992 13

Figure 2-13 : Rapport des frais de logement au revenu moyen par mode d'occupation et composition des ménages, Canada, 1992 14

Figure 2-14 : Rapport des frais de logement au revenu moyen par mode d'occupation et quintile de revenu, Canada, 1992 15

Figure 2-15 : Rapport des frais de logement au revenu moyen par mode d'occupation et grandeur de la région, Canada, 1992 16

Figure 2-16 : Rapport des frais de logement au revenu moyen par mode d'occupation et région, Canada, 1992 16

Figure 2-17 : Résumé des éléments clés utilisés dans les études précedents mesurant la norme d'abordabilite du logement 18

Figure 2-18 : Résumé des éléments clés utilisés dans les études préables pour mesurer un RFLR variable 21

Figure 2-19 : Rapport des frais de logement au revenu moyen par taille de ménage, Canada, 1992 24

Figure 2-20 : Rapport des frais de logement au revenu moyen par composition du ménage, Canada, 1992 24

Figure 2-21 : Rapport des frais de logement au revenu moyen par mode d'occupation, Canada, 1992 25

Figure 2-22 : Rapport des frais de logement au revenu moyen par quintille de revenu, Canada, 1992 25

Figure 2-23 : Rapport des frais de logement au revenu moyen par taille de la région, Canada, 1992 26

Figure 2-24 : Rapport des frais de logement au revenu moyen par région, Canada, 1992 26

Figure 2-25 : Revenu résiduel moyen par mode d'occupation et taille du ménage, Canada, 1992 27

Figure 2-26 : Revenu résiduel moyen par mode d'occupation et composition du ménage, Canada, 1992 29

Figure 2-27 : Revenu résiduel moyen par mode d'occupation et quintile de revenu, Canada, 1992 30

Figure 2-28 : Revenu résiduel moyen par mode d'occupation et taille de la région, Canada, 1992 31

Figure 2-29 : Revenu résiduel moyen par mode d'occupation et région, Canada, 1992 32

Figure 3-1 : Rapport mèdian des frais de logement au revenu par taille du ménage, approche directe (1A) Canada, 1992 37

Figure 3-2 : Rapport médian des frais de logement au revenu par taille du ménage, approche directe (1B) excluant les propriétaires sans prêt hypothécaire Canada, 1992 37

Figure 3-3 : Étapes de l'élaboration d'un RFLR variable indirect 38

Figure 3-4 : Rapport médian des frais de logement au revenu par taille du ménage, approche indirecte (2) Canada, 1992 39

Figure 3-5 : Résumé des rapports médians des frais de logement au revenu par taille de ménage, diverses approches, Canada, 1992 41

Figure 4-1 : Nombre de ménages dépensant plus que le seuil de l'abordabilité, approche directe (1A) RFLR variable à comparer à un RFLR fixe à 30% Canada, 1991 45

Figure 4-2 : Nombre de ménages dépensant plus que le seuil de l'abordabilité, approche indirecte (2) RFLR variable à comparer à un RFLR fise à 30% Canada, 1991 46

Figure 4-3 : Comparaison du nombre de ménages en besoin impérieux dans les différentes approches Canada, 1991 47

Figure 4-4 : Comparison des ménages en besoins impérieux par province selon les différentes approches, Canada, 1991 47

Figure 4-5 : Comparaison du nombre de ménages en besoins impérieux par taille du ménage selon les différentes méthodes, Canada, 1991 48

Figure 4-6 : Comparaison du nombre de ménages en besoins impérieux par composition du ménage, selon les diverses méthodes, Canada, 1991 48

Figure 4-7 : Comparaison du nombre de ménages en besoins impérieux par quintile de revenu du ménage selon les diverses méthodes, Canada, 1991 48

Figure 4-8 : Comparaison du nombre de énages en besoins impérieux par mode d'occupation du ménage selon les diverses méthodes, Canada, 1991 49

Figure 4-9 : Comparaison du nombre de énages en besoins impérieux par taille de la région de résidence selon les deverses méthodes, Caada, 1991 49

Figure 4-10 : Revenu et coûts de logement moyens des ménages en besoins impérieux par région selon les différentes approches, Canada, 1991 50

Figure 4-11 : Revenu et coûts de logement moyens des ménages en besoins impérieux par mode d'occupation du ménage selon les diverses approches, Canada, 1991 50

Figure 4-12 : Revenus et coûts du logement moyens des ménages en besoins impérieux par composition du ménages selon les diverses approches, Canada, 1991 51

Figure 4-13 : Revenus et coûts de logement moyens des ménages en besoins impérieux par taille du ménage selon les diverses approches, Canada, 1991 51

CHAPITRE UN – INTRODUCTION

Le présent chapitre décrit la portée et la méthode de cette étude et pourquoi elle a été commandée.

1.1 CONTEXTE

Les politiques en matière de logement au Canada sont depuis longtemps basées sur l'utilisation d'un seul indicateur de l'abordabilité. Lorsqu'un ménage habite un logement non conforme aux normes et qu'il doit dépenser plus que la norme d'abordabilité (une proportion prédéterminée de son revenu) pour avoir accès à un logement qui est de taille et de qualité convenables pour répondre à ses besoins, ce ménage est considéré comme étant en besoins impérieux de logement.

À l'origine, le rapport maximum des frais de logement au revenu qu'un ménage avait les moyens de payer sans dépasser la norme avait été établi à 25 %. On considère depuis toujours en Amérique du Nord qu'une proportion variant entre 20 à 30 % du revenu est un taux équitable de dépense pour le logement[1]. Selon T. S. Lane, le rapport de 25 % était basé sur une règle générale utilisée sur la côte est des États-Unis pour la souscription hypothécaire selon laquelle une semaine sur quatre de revenu devait être consacrée au logement[2]. Depuis 1986, la SCHL et les provinces ont convenu d'utiliser une norme de 30 % pour mesurer l'abordabilité afin de pouvoir définir les besoins en logement social[3].

Il est en bout de compte généralement reconnu que «pour déterminer le niveau à partir duquel les coûts en logement peuvent représenter une proportion excessive du revenu, il faut faire appel au jugement»[4].

L'utilisation d'un rapport des frais de logement au revenu (RFLR) fixe à 30 % comme norme d'abordabilité pour déterminer les besoins de logement social a soulevé deux préoccupations :

- le rapport actuel de 30 % peut être trop bas étant donné ce que paient présentement les ménages pour leur logement, augmentant de cette façon le nombre de ménages ayant des besoins de logement;
- l'utilisation du même RFLR pour tous les ménages peut ne pas correctement tenir compte des différences dans leurs circonstances de vie.

La SCHL a effectué des recherches préliminaires sur la base conceptuelle d'un RFLR variable et sur les conséquences de son utilisation (voir les travaux de Mazikins et Runge; voir la section 2.7 au Chapitre Deux).

La présente étude vise à aider les partenaires du Fédéral, des provinces et des territoires à examiner la norme d'abordabilité du logement utilisée pour estimer les besoins impérieux de logement. Pour ce faire, le rapport examine s'il existe une mesure de rechange qui établit mieux les besoins de logements abordables partout au pays que le RFLR actuel fixe à 30 %.

1.2 PORTÉE DE L'ÉTUDE

Trois chapitres suivent la présente introduction et chacun d'entre eux présente une des principales composantes des travaux :

- l'examen de la norme du RFLR fixe à 30 % par rapport aux tendances réelles de dépenses pour le logement (Chapitre Deux);
- l'examen de mesures du RFLR de rechange qui visent à traiter les ménages ayant différentes circonstances de vie de façon plus équitable que dans le cas d'un RFLR fixe (Chapitre Trois);
- l'estimation du nombre de ménages ayant des besoins de logement selon les mesures de rechange (Chapitre Quatre).

1.3 MÉTHODE

La présente étude est en grande partie basée sur l'examen de données existantes sur les tendances de dépense des ménages et sur leur revenu dans le cadre basé sur le modèle des besoins impérieux de logement et sur la documentation pertinente (dont la plus grande partie est le résultat de recherches commandées par la SCHL). Les principaux attributs de cette méthode comprennent :

- la recherche empirique présentée au Chapitre Deux est en grande partie basée sur les tableaux de l'Enquête sur les dépenses des familles (EDF) de 1992 effectuée par Statistique Canada.

  L'EDF fournit de l'information sur les caractéristiques des ménages et du logement, sur les tendances détaillées des dépenses (à la fois pour le logement et pour les autres dépenses) et sur le revenu selon la source. Il est donc logique que ces données soient la source principale permettant d'explorer les relations entre les dépenses pour le logement et les autres variables.

  Bien que la base de microdonnées de l'EDF soit un excellent moyen d'examiner l'abordabilité du logement, elle a une limite. L'EDF n'a pas toutes les données permettant de délimiter les mesures de la qualité et de la taille convenables des logements. Mais ce n'est pas une grave lacune pour la présente analyse étant donné que «Manifestement, la non-abordabilité du logement est la cause prépondérante des besoins impérieux de logement»[5].

L'information contenue dans la base de données 1991 sur les besoins impérieux de logement confirme que l'utilisation des données de RFLR de l'EDF sans ajustement pour les ménages non conformes aux normes de qualité et de taille convenables est une méthode inacceptable. La figure 1-1 montre que les RFLR moyens des ménages non conformes à la norme de qualité convenable (19,7 %) ou non conformes à la norme de taille convenable (19,9 %) sont environ les mêmes pour tous les ménages (19,7 %). Cette ressemblance est observée aussi pour les quintiles de revenus et pour les genres des ménages (pour les ménages non conformes à la norme de qualité convenable seulement). En ce qui concerne les ménages non conformes à la norme de taille convenable,

Figure 1-1 :
Rapport moyen des frais de logement au revenu pour les ménages non conformes aux normes de qualité et de taille convenables, Canada, 1991

	Ménages non conformes à la norme de qualité convenable 1	Ménages non conformes à la norme de taille convenable** 2	Tous les ménages
Composition des ménages			
Ménages dont le chef a moins de 65 ans			
Individu	27.03	17.63 *	25.91
Couple/sansenfant	17.00	36.18 *	16.97
Couple avec 1 enfant	17.90	18.46 *	17.71
Couple avec 2 enfants	17.40	19.24	17.79
Couple avec 3+ enfants	19.21	18.78	18.82
Parent seul, 1 enfant	28.34	29.43 *	30.87
Parent seul, 2 enfants	30.92	12.16 *	32.91
Parent seul, 3+ enfants	33.16	24.69 *	31.88
Ménages dont le chef a 65+ ans			
Individu	18.92	7.34 *	24.08
Couple	13.50	16.59 *	13.94
Tous les autres ménages	15.52	19.11	14.83
Ménages selon le quintile de revenu			
Plus bas	33.52	35.52	35.82
Deuxième	20.35	23.22	22.02
Milieu	16.35	15.19	17.30
Quatrième	15.06	13.69	14.39
Plus élevé	10.34	9.74	10.80
Tous les ménages	19.70	19.88	19.74

* Mise en garde : Échantillon de petite taille
** Les ménages d'individus dans ce cas sont des ménages de deux individus ou plus n'ayant pas de lien entre eux seulement puisque, par définition, les ménages d'une seule personne ne peuvent pas être surpeuplés.
1. Pour être jugé de qualité convenable, un logement doit être équipé d'une salle de bains complète et, selon les résidents, ne pas nécessiter de réparations importantes.
2. Pour être considéré de taille convenable, un logement doit posséder un nombre suffisant de chambres en fonction de la taille et de la composition du ménage qui l'occupe; ce nombre est défini par la norme nationale de l'occupation (NNO).
Source : Base de données sur les besoins impérieux de logement en 1991, SCHL, élaborée à partir du ruban de microdonnées de l'Enquet sur le revenu des ménages et l'équipement ménager (ERMEM) et de l'Enquête sur les frais de logement (EFL) de Statistique Canada, 1991, enrichies pour faciliter les calculs des besoins impérieux de logement.

certains genres de ménages ont des RFLR moyens considérablement supérieurs ou inférieurs à ceux de ménages ayant les mêmes caractéristiques et, dans ce cas, ces différences pourraient refléter des erreurs attribuables au petit nombre de ménages dans l'échantillon.

- Les analyses empiriques adoptent autant que possible les conventions des besoins impérieux de logement.

  Pour assurer autant de cohérence que possible avec les travaux empiriques préalables, particulièrement avec les estimations des besoins impérieux de logement, les conventions de définition du revenu, des coûts de logement et des ménages de l'échantillon exclus de l'analyse des travaux préalables ont aussi été adoptés dans le cadre de la présente étude. Pour illustrer ce fait, les mensualités hypothécaires régulières effectuées par les propriétaires-occupants sont incluses comme composantes des coûts du logement même si dans le cadre de l'EDF, les remboursements du principal sont considérés comme un investissement.

- Les travaux rapportés aux chapitres Trois et Quatre sont basés sur la base de données de 1991 sur les besoins impérieux de logement.

  La base de microdonnées de l'ERMEM de 1991 compilées par Statistique Canada comprend de l'information sur les caractéristiques des ménages et du logement, sur les coûts du logement par composante et sur le revenu selon la source. Ce sont là les données primaires utilisées par la SCHL pour compiler les estimés des besoins de logement et la source d'information servant à élaborer des approches de rechange à la norme actuelle d'un RFLR fixe à 30 % et à en examiner les conséquences.

- Le RFLR variable développe le travail déjà effectué par Mazikins et Runge.
  Les structures possibles d'un RFLR variable et ses conséquences ont été examinées dans des travaux préalables commandés par la SCHL ou effectués par ses soins (Mazikins et Runge). L'orientation principale de ces travaux est d'évaluer l'abordabilité du logement dans un cadre qui tient compte de toutes les dépenses essentielles (pour le logement et pour les autres dépenses) et qui élabore des normes qui tentent de traiter équitablement des ménages ayant des caractéristiques différentes (p. ex. l'âge, la composition, la taille). Ces études, ainsi que d'autres documents examinés dans la présente étude, sont présentées à la section 2.7 du Chapitre Deux.

CHAPITRE DEUX EXAMEN DE LA NORME DU RFLR FIXE À 30 % PAR RAPPORT AUX TENDANCES DE DÉPENSES RÉELLES POUR LE LOGEMENT

Le présent chapitre commence par examiner ce que paient les ménages partout au Canada pour le logement en regard de leur revenu et de leurs autres dépenses pour les biens et services essentiels (p. ex. la nourriture, les vêtements, les transports). Il souligne ensuite les résultats de l'examen des documents pertinents concernant les aspects empiriques et politiques des coûts du logement et des revenus par rapport à des RFLR fixes et variables. Le chapitre conclut par un examen des conséquences des résultats sur l'élaboration de RFLR de rechange, à la fois fixes et variables, qui permettraient de combler certaines des principales lacunes du RFLR actuel fixe à 30 %. L'élaboration des approches de rechange et leur description est le sujet du Chapitre Trois.

L'analyse empirique et l'examen des documents présentés au Chapitre Deux sont concentrés sur plusieurs questions importantes :

- Existe-t-il une raison d'être pour une norme de RFLR fixe à 30 % ou, en fait, pour un RFLR fixe quelle que soit sa nature?
- Jusqu'à quel point y a-t-il une raison d'être pour un RFLR qui varie selon les principales caractéristiques des ménages, y compris leur emplacement?
- Quelles conséquences ont les résultats de l'analyse sur l'élaboration des différentes approches à un RFLR variable?

Tel que mentionné précédemment, l'analyse empirique est basée sur la base de microdonnées de l'EDF de 1992 de Statistique Canada.

2.1 LA BASE DE MICRODONNÉES DE L'EDF DE 1992

Statistique Canada effectue une enquête auprès d'un échantillon de ménages partout au Canada afin d'examiner les tendances détaillées de dépenses des ménages ayant différentes caractéristiques et différents revenus. La base de microdonnées qui en résulte fournit beaucoup d'information permettant d'évaluer les tendances de dépense pour les frais de logement en relation à la fois avec le revenu et les autres dépenses ainsi qu'avec les caractéristiques des ménages. L'EDF a cependant des limites telles que décrites à la section 1.3. La base de données permet l'analyse de la composante de l'abordabilité du besoin de logement uniquement, c.-à-d. que les dimensions de qualité et de taille convenables du besoin de logement peuvent seulement être

Figure 2-1 :
Ménages de l'edf 1992 utilisés dans l'analyse des frais de logement en rapport au revenu, Canada

	Ménages de l'échantillon	Univers estimé
	(Ménages)	
Total des ménages dans le fichier de l'EDF 1992	9,492	9,804,337
Exclusions :		
Ménages avec plus d'une famille économique	286	310,303
Ménages avec des revenus 0 ou des revenus ou des frais négatifs	434	457,265
Ménages avec des remboursements de principal hypothécaire de moins de 0 ou de plus de 15 000 $	391	429,963
Ménages changeant de logement en 1992	1,205	1,244,580
Ménages dont l'emplacement est caché	118	121,422
Sous-total	2,434	2,563,533
Moins l'allocation pour les ménages ayant plus d'une exclusion	547	577,431
Total des exclusions	1,887	1,986,102
Total des ménages utilisables dans le fichier de l'EDF 1992	7,605	7,818,235

Source : Tableau tiré de l'EDF 1992 de Statistique Canada

examinées à un degré très limité. Mais il est encore plus remarquable de constater que la taille relativement limitée de l'échantillon utilisable (7 605 dossiers) limite les croisements de données qui peuvent être effectués de façon significative en utilisant cette source de données (l'échantillon de l'ERMEM comportant 41 330 dossiers utilisables est bien meilleur à cet égard).

Aux fins de la présence analyse, plusieurs ajustements ont été effectués au nombre total de ménages (dossiers) inclus au fichier de l'EDF de 1992 (voir la figure 2-1) :

- Les ménages qui contiennent plus d'une famille économique

  La plus grande partie de l'information contenue dans le fichier de l'EDF porte sur la famille économique primaire et il n'y a aucun moyen de regrouper les dépenses de chaque personne composant les ménages où il y a plus qu'une famille économique. L'exclusion des ménages ayant plus d'une famille économique assure la pureté de l'analyse des dépenses.

- Ménages ayant des revenus ou des frais de logement zéro ou négatifs

  Puisqu'il est impossible de calculer des rapports des frais de logement au revenu pour des valeurs zéro ou négatives, ces ménages sont exclus. Presque toutes les exclusions sont attribuables à des coûts de logement zéro ou négatifs. Un coût zéro de logement peut intervenir quand, par exemple, un employé reçoit le logement gratuitement de son employeur.

- Ménages effectuant des remboursements de principal hypothécaire négatifs ou très élevés

  L'EDF traite les remboursements de principal hypothécaire comme un investissement. Cependant, dans le calcul des besoins impérieux de logement, les paiements réguliers de principal hypothécaire sont traités comme une dépense de logement dans le cadre de la convention du recensement du Canada et de l'ERMEM. C'est la méthode adoptée dans le présent document. Puisque les transactions hypothécaires extraordinaires (p. ex. le remboursement anticipé d'un montant important de principal ou l'augmentation de la dette hypothécaire par refinancement) créeraient une distorsion dans les estimés des frais de logement, les ménages en 1992 qui avaient remboursé par anticipation plus de 15 000 $ ou qui avaient des remboursements hypothécaires négatifs (p. ex. qui augmentaient leur dette) sont exclus de l'analyse.

- Ménages qui changent de logement au cours de l'année

  Tous les ménages qui ont déménagé en 1992, quel que soit leur mode d'occupation avant ou après le déménagement, sont exclus de l'analyse. Cet ajustement assure que les frais de logement examinés représentent le logement occupé pendant toute l'année par les ménages.

Figure 2-2 :
Portion moyenne du revenu agrégé des ménages dépensé sur le logement au Canada

	Unités de dépense*			Ménages	
	1978	1982	1986	1986	1992
	Pourcent				
Quintile le plus bas	28.9	30.5	33.0	32.7	36.3
Deuxième quintile	18.9	20.0	21.4	21.2	23.8
Quintile central	16.3	16.4	16.5	16.5	18.4
Quatrième quintile	13.9	14.5	13.9	13.9	15.1
Quintile le plus élevé	10.8	11.1	10.0	10.0	11.5

* Historiquement, l'EDF diffusait des données sur les «unités de dépense», ce qui n'est pas tout à fait la même chose que les «ménages», les données de 1996 fournissent le lien entre les estimés basés sur les unités de dépense et les estimés basés sur les ménages

Source : John Engeland, Les dépenses des Canadiens en matière de logement de 1978 à 1992, SCHL, octobre 1994 (Tableau 3)

Figure 2-3 :
Proportion moyenne du revenu agrégé des ménages dépensé sur le logement par quintile de revenu, Canada

	Unités de dépense*			Ménages	
	1978	1982	1986	1986	1992
(Pourcentage)					
Quintile le plus bas	28.9	30.5	33.0	32.7	36.3
Deuxième quintile	18.9	20.0	21.4	21.2	23.8
Quintile central	16.3	16.4	16.5	16.5	18.4
Quatrième quintile	13.9	14.5	13.9	13.9	15.1
Quintile le plus élevé	10.8	11.1	10.0	10.0	11.5

* Historiquement, l'EDF diffusait des données sur les «unités de dépense», ce qui n'est pas tout à fait la même chose que les «ménages»; les données de 1996 fournissent le lien entre les estimés basés sur les unités de dépense et les estimés basés sur les ménages.

Source : John Engeland, Les dépenses des Canadiens en matière de logement de 1978 à 1992, SCHL, octobre 1994 (Tableau 3)

- Ménages dont l'emplacement est caché

  Étant donné la taille limitée de l'échantillon de l'EDF, Statistique Canada effectue des ajustements pour s'assurer que les dossiers individuels ne puissent être identifiés. Les dossiers où la province n'est pas identifiée pour assurer la confidentialité sont exclus dans cette étude puisqu'ils ne permettent pas d'analyse géographique.

Tous les autres ménages font partie de notre analyse, y compris les ménages dont les RFLR dépassent 100 %. Ces ménages sont inclus puisqu'ils rapportent un revenu et qu'ils ont des attentes en matière de logement pour la même année. Les rapports qui dépassent donc 100 % ne proviennent pas d'un mauvais appariement des dépenses de logement de cette année par rapport au revenu de l'année précédente, comme cela peut se faire avec d'autres bases de données semblables à l'ERMEM.

Un total de 1 887 dossiers du total de 9 492 dossiers du fichier de l'EDF de 1992 ont été exclus aux fins de l'analyse de la présente étude, ce qui laisse 7 605 dossiers utilisables.

2.2 RAPPORTS DES FRAIS DE LOGEMENT AU REVENU AU CANADA DE 1978 À 1992

La présente section examine les rapports des frais de logement au revenu au Canada pour la période de 1978 à 1992 afin d'établir le contexte d'un examen plus approfondi des RFLR par caractéristiques des ménages en 1992. Les statistiques retenues sont tirées d'une publication de la SCHL diffusée en 1994. Les dépenses de logement comprennent les dépenses en loyers et en services publics pour les locataires et l'intérêt hypothécaire ainsi que les paiements de principal réguliers, l'impôt foncier, les services publics, les primes d'assurance et les dépenses d'entretien et de réparation pour les propriétaires.

2.2.1 Tous les ménages

Pour la plus grande partie de la période de 1978 à 1992, la proportion moyenne du revenu agrégé avant impôt des ménages canadiens consacrée aux dépenses de logement variait entre 14,6 et 15 % (voir la figure 2-2). L'exception était en 1992 lorsque la moyenne a grimpé à 16,3 %.

L'expérience de 1992 peut être attribuable à une combinaison de revenu annuel réduit à cause de la récession et de paiements d'intérêt hypothécaire plus élevés pour les propriétaires qui renouvelaient leur prêt hypothécaire au taux élevé courant au début des années 1990. Il est intéressant de remarquer que le rapport moyen en 1982 (période de faiblesse économique) était aussi plus élevé qu'en 1978. Il semble donc que les rapports moyens des frais de logement au revenu des Canadiens sont sensibles à la conjoncture sous-jacente, ce qui n'est pas surprenant.

2.2.2 Ménages par quintile de revenu

La proportion de revenu agrégé des ménages consacrée au logement a augmenté dans les cinq quintiles de revenu entre 1978 et 1992, bien que

l'ugmentation était moins grande dans les quintiles plus élevés à comparer aux plus faibles (voir la figure 2-3). Pour les trois quintiles les plus bas, les augmentations ont eu lieu pendant toute la période de 14 ans. Pour les deux quintiles les plus élevés, les augmentations qui ont eu lieu lors de l'enquête de 1982 ont été en grande partie compensées par les baisses en 1986, qui à leur tour ont été plus que compensées par les augmentations de 1992.

Figure 2-5 :
Rapport des frais de logement au revenu moyen par taille de ménage, Canada, 1992

Taille du ménage	Nombre estimé de ménages	Frais moyens du logement	Revenu moyen	Frais moyens du logement par rapport au revenu moyen**
		(Dollars)		*(Pourcentage)*
1 personne	1,094,774	6,555	29,239	32.32
2 personnes	2,346,234	7,200	39,685	24.43
3 personnes	1,584,508	8,210	50,804	20.01
4 personnes	2,034,233	9,110	54,439	19.74
5 personnes	596,320	9,871	62,064	19.27
6+ personnes	160,166	10,750	61,993	19.42
Tous les ménages	7,818,235	8,161	46,601	23.00

**Calculés à partir des dossiers individuels de l'échantillon plutôt qu'à partir des moyennes présentées au tableau. Source : Mise en tableau à partir de Statistiques Canada, 1992, EDF.

L'augmentation des rapports des frais de logement au revenu dans les trois quintiles les plus faibles suggère que les ménages à revenu plus faible et moyen ont en moyenne augmenté la part de leur revenu consacrée au logement. Bien qu'il soit fort probable que les ménages ayant les revenus les moins élevés n'avaient pas le choix de ce qu'ils payaient pour le logement, cela était probablement une question de choisir de dépenser relativement plus pour le logement pour la plupart des ménages des deuxième et troisième quintiles.

2.2.3 Ménages payant 30 % ou plus de leur revenu pour le logement par mode d'occupation

Il y a eu une augmentation dans le temps de la proportion de ménages au Canada payant 30 % ou plus de leur revenu pour le logement (voir la figure 2-4). La proportion de ménages (il faut se souvenir que les données ne comprennent pas les dimensions de qualité ou de taille convenables des besoins de logement) au-dessus de cette norme du RFLR a grimpé de 12,7 % à 20,1 % entre 1978 et 1992. L'augmentation pour l'ensemble de la période s'est faite entièrement dans les ménages locataires ou de propriétaires-occupants qui avaient un prêt hypothécaire.

Figure 2-4 :
Proportion de ménages payant 30% ou plus de leur revenu pour le logement, Canada

	Unités de dépense			Ménages	
	1978	1982	1986	1986	1992
	(Pourcentage des ménages par mode d'occupation)				
Locataires	18.0	22.4	25.9	26.4	33.1
Propriétaires sans prêt hypothécaire	9.4	9.3	7.1	7.0	8.5
Propriétaires avec prêt hypothécaire	9.8	11.7	10.3	10.3	14.9
Tous les ménages	12.7	15.0	15.6	15.6	20.1

* Historiquement, l'EDF diffusait des données sur les «unités de dépense», ce qui n'est pas tout à fait la même chose que les «ménages»; les données de 1996 fournissent le lien entre les estimés basés sur les unités de dépense et les estimés basés sur les ménages.

Source : John Engeland, Les dépenses des Canadiens en matière de logement de 1978 à 1992, SCHL, octobre 1994 (Tableau 3)

L'examen des données de l'EDF pour la période de 1978 à 1992 indique que les Canadiens ont consacré des pourcentages plus élevés de leur revenu avant impôt au logement et que les augmentations ont été liées à des périodes de faiblesse

économique et de taux d'intérêt plus élevés. Les augmentations ont été les plus remarquables pour les locataires et les propriétaires ayant des prêts hypothécaires et les ménages des deux quintiles au revenu le plus faible.

2.3 EXAMEN DES RAPPORTS MOYENS DES FRAIS DE LOGEMENT AU REVENU SELON LES CARACTÉRISTIQUES DES MÉNAGES ET LEUR EMPLACEMENT EN 1992

Cette section examine les rapports moyens des frais de logement au revenu selon diverses caractéristiques y compris la taille du ménage, sa composition, son revenu, son mode d'occupation et son emplacement par grandeur de la région et par région afin de déterminer la nature de toute relation qui pourrait exister entre les RFLR moyens et les variables indiquées. Lorsqu'on examine ces relations, il est important de savoir qu'il peut y avoir énormément de variations entre les ménages ayant les mêmes caractéristiques. Il est donc utile d'examiner la médiane (le point du milieu d'une gamme de ménages) ainsi que les RFLR moyens afin de comprendre jusqu'à quel point les moyennes spécifiques représentent réellement la situation de sous-groupes particuliers de ménages. Cela a été effectué à la fin de cette section.

2.3.1 RFLR moyens selon la taille des ménages

Le RFLR moyen est plus élevé pour les plus petits ménages (une ou deux personnes) et assez constant pour les plus grands ménages (voir la figure 2-5). Le rapport des frais de logement au revenu chute énormément du 32,3 % pour les ménages d'une seule personne au 24,4 % pour les ménages de deux personnes, pour ensuite se stabiliser à entre 19 et 20 % pour les ménages variant en taille de trois à six personnes ou plus.

Le RFLR moyen pour tous les ménages (représentant la moyenne des RFLR individuels des ménages) est 23 %. Cela est considérablement plus élevé que la proportion moyenne du revenu du ménage agrégé consacrée au logement qui est de 16,3 %, comme on le montre à la figure 2-2. Ce dernier pourcentage est biaisé à la baisse par la forte proportion du revenu total qui est attribuable aux ménages à revenu plus élevé qui ont des dépenses de logement très peu élevées par rapport à leur revenu.

2.3.2 RFLR moyens par composition des ménages

Le RFLR moyen est le plus élevé pour les individus de moins ou de plus de 65 ans et pour les parents seuls ayant deux enfants ou plus (voir la figure 2-6). Le RFLR moyen est le plus faible pour les couples qui n'ont pas d'enfant (ceux dont les membres ont moins ou plus de 65 ans) et les couples qui n'ont qu'un enfant.

En ce qui concerne les tendances du rapport des frais de logement aux revenus, il semble que :

- les couples sans enfant à la maison ont des RFLR moyens considérablement inférieurs à ceux des individus vivant seuls (valable pour les personnes âgées et les personnes qui ne le sont pas);
- le RFLR moyen augmente pour les couples qui ont plus d'enfants;
- les parents seuls ont des RFLR moyens plus élevés que les couples ayant le même nombre d'enfants.

Il est plutôt surprenant de constater que le RFLR moyen pour les ménages de parents seuls ayant 3 enfants ou plus, est moins élevé que celui des parents seuls ayant deux enfants, et ce qui fait contraste, le rapport pour les couples augmente de façon cohérente à mesure qu'augmente le nombre d'enfants du ménage. Cela pourrait être une aberration de l'échantillon étant donné le petit nombre de ménages. Le rapport est plus élevé pour les parents seuls ayant deux enfants que pour les parents seuls ayant un seul enfant.

Figure 2-6 :
Rapport des frais de logement au revenu moyen par composition du ménage, Canada, 1992

Composition du ménage	Nombre estimé des ménages	Frais moyens de logement	Revenu moyen	Frais moyens de logement par rappor au revenu moyen**
		(Dollars)		*(Pourcentage)*
Ménages dont le chef a moins de 65 ans				
Individu	1,073,552	6,447	28,858	33.46
Couple sans enfant	1,294,723	8,194	52,688	18.36
Couple avec 1 enfant	1,701,321	9,847	65,520	17.86
Couple avec 2 enfants	873,209	11,416	60,798	21.26
Couple avec 3+ enfants	287,820	11,188	58,454	23.97
Parent seul avec 1 enfant	441,382	7,139	35,414	25.20
Parent seul avec 2 enfants	122,804	8,144	29,959	30.60
Parent seul avec 3+ enfants	37,180 *	6,840	26,034	28.00
Ménages dont le chef a + de 65 ans				
Individuel	760,860	4,821	16,479	34.08
Couple	719,621	5,213	32,557	19.02
Tous les autres ménages	502,763	8,331	49,854	19.75
Tous les ménages	7,818,235	8,162	46,601	23.00

* Mise en garde : Petit échantillon

**Calculés à partir des dossiers individuels de l'échantillon plutôt qu'à partir des moyennes présentées au tableau.

Source : Mise en tableau à partir de Statistique Canada, 1992, EDF

2.3.3 RFLR moyens par mode d'occupation

Le RFLR moyen est plus élevé pour les locataires, suivi de près par les propriétaires ayant un prêt hypothécaire. Les propriétaires qui n'ont pas de prêt hypothécaire ont des RFLR moyens beaucoup moins élevés (voir la figure 2-7).

Figure 2-7 :
Rapport des frais de logement au revenu moyen par mode d'occupation, Canada, 1992

Mode d'occupation du ménage	Nombre estimé de ménages	Frais moyens de logement	Revenu moyen	Frais moyens de logement par rapport au revenu moyen**
			(Dollars)	*(Pourcentage)*
Locataires	2,609,074	6,469	30,786	28.80
Propriétaire sans prêt hypothécaire	2,828,010	5,236	48,306	15.50
Propriétaire avec prêt hypothécaire	2,381,151	13,370	61,981	25.24
Tous les ménages	7,818,235	8,161	46,601	23.00

**Calculés à partir des dossiers individuels de l'échantillon plutôt qu'à partir des moyennes présentées au tableau.

Source : Mise en tableau à partir de Statistique Canada, 1992, EDF

Figure 2-8 :
Rapport des frais logement au revenu moyen par quintile de revenu, Canada, 1992

Quintile de revenu du ménage	Nombre estimé de ménages	Frais moyens de logement	Revenu moyen	Frais moyens de logement par rapport au revenu moyen**
		(Dollars)		*(Pourcentage)*
Le plus bas	1,564,575	4,557	12,669	41.64
Deuxième	1,578,914	6,117	25,215	24.68
Central	1,521,974	7,575	39,327	19.31
Quatrième	1,576,281	9,563	55,995	17.18
Le plus élevé	1,576,491	12,056	94,884	13.61
Tous les ménages	7,818,235	8,161	46,601	23.00

**Calculés à partir des dossiers individuels de l'échantillon plutôt qu'à partir des moyennes présentées au tableau. Source : Mise en tableau à partir de Statistique Canada, 1992, EDF

Figure 2-9 :
Rapport des frais logement au revenu moyen par taille de largéion, Canada, 1992

Taille de la région de résidence	Nombre estimé de ménages	Frais moyens de logement	Revenu moyen	Frais moyens de logement par rapport au revenu moyen**
		(Dollars)		*(Pourcentage)*
Population de 100 000 +	5 235 351	8 681	49 114	23.85
30 000-99 999	829 189	8 490	46 485	22.70
10 000-29 999	704 831	6 479	39 821	20.50
Rural	1 050 904	6 135	37 338	20.20
Tous les ménages	7 818 235	8 161	46 601	23.00

**Calculés à partir des dossiers individuels de l'échantillon plutôt qu'à partir des moyennes présentées au tableau. Source : Mise en tableau à partir de Statistique Canada, 1992, EDF

Le RFLR moyen pour le locataire est élevé à 28,8 % (basé sur la moyenne des RFLR pour chaque ménage de locataire individuel).

2.3.4 RFLR moyens par quintile de revenus

Il y a définitivement un rapport étroit entre les RFLR moyens et le revenu des ménages, le RFLR moyen chutant à mesure qu'augmente le revenu (voir la figure 2-8). Le RFLR moyen est plus que trois fois aussi élevé pour les ménages dans le quintile de revenu le plus faible que dans le quintile le plus élevé, soit 41,6 % à comparer à 13,6 %. Cette relation est attribuable au fait que la demande de logements est plutôt inélastique au revenu, c.-à-d. que les ménages ont un besoin fondamental de logements qui n'augmentent pas parallèlement avec leur revenu.

Le RFLR moyen pour les ménages du quintile de revenu du centre est 19,3 %. La grande majorité des ménages ayant des besoins impérieux de logement appartiennent au quintile le plus bas et les autres se retrouvent dans le deuxième quintile.

Figure 2-10 :
Rapport des frais de logement au revenu moyen par région, Canada, 1992

Région de résidence	Nombre estimé de ménages	Frais moyens de logement	Revenu moyen	Frais moyens de logement par rapport au revenu moyen**
		(Dollars)		*(Pourcentage)*
Colombie-Britannique	869,555	7,637	45,007	23.14
Alberta	670,902	8,003	49,353	20.17
Manitoba/ Saskatchewan	580,895	6,433	40,244	20.51
Ontario	2,897,523	9,289	50,419	24.29
Québec	2,135,753	6,862	41,585	21.79
Atlantique	643,604	6,341	39,033	20.75
Tous les ménages	7,818,235	8,161	46,601	23.00

**Calculés à partir des dossiers individuels de l'échantillon plutôt qu'à partir des moyennes présentées au tableau. Source : Mise en tableau à partir de Statistique Canada, 1992, EDF

2.3.5 RFLR moyens par grandeur de la région

Les RFLR moyens varient relativement peu par grandeur de la région urbaine et pour les régions rurales (voir la figure 2-9). Le RFLR moyen est le plus élevé pour les agglomérations de 100 000 personnes et plus (23,8 %) et le plus bas pour les régions rurales (20,2 %).

2.3.6 RFLR moyens par région

Comme pour la grandeur de la région, les différences entre les RFLR moyens des différentes régions du pays sont relativement petites (voir la figure 2-10). Le RFLR moyen en 1992 est le plus élevé en Ontario (24,3 %) et en Colombie-Britannique (23,1 %) et le plus bas en Alberta (20,2 %).

2.3.7 Résumé : RFLR moyen en relation aux ménages et à leur emplacement

L'analyse empirique réalisée jusqu'à maintenant a permis de constater plusieurs relations de différentes forces entre les RFLR moyens et les caractéristiques des ménages :

- le revenu des ménages : il n'est pas surprenant de constater qu'il y a une forte relation inverse entre les RFLR moyens et le quintile de revenu;
- l'emplacement : les RFLR moyens sont assez constants selon la grandeur de la région et par région;
- la taille du ménage : les RFLR moyens baissent pour les ménages d'une et de deux personnes pour ensuite se stabiliser pour les groupes de trois à six personnes et plus.

En ce qui concerne le mode d'occupation, les RFLR moyens sont semblables pour les locataires et les propriétaires ayant des prêts hypothécaires et il existe un certain nombre de tendances au sein des groupes de composition des ménages (mais aucune tendance globale).

Finalement, un certain nombre de sous-groupes de ménages ont des RFLR moyens de 30 % ou plus, y compris des ménages d'individus seuls (des personnes âgées et des personnes moins âgées) et des ménages du quintile de revenu le plus faible. Seul un sous-groupe (parents seuls ayant deux enfants) a un RFLR moyen s'approchant de 30 %.

Figure 2-11 :
Rapport des frais de logement au revenu moyen et médian par caractéristiques des ménages et emplacement, Canada, 1992

	RFLR moyen	RFLR médian
	(Pourcentage)	
Taille du ménage		
1 personne	32.32	23.63
2 personnes	24.43	20.68
3 personnes	20.01	17.32
4 personnes	19.74	16.85
5 personnes	19.27	18.50
6+ personnes	19.42	15.28
Composition du ménage		
Ménages dont le chef a moins de 65 ans		
Individu	33.46	23.64
Couple sans enfant	18.36	15.77
Couple avec 1 enfant	17.86	14.89
Coupe avec 2 enfants	21.26	18.67
Couple avec 3+ enfants	23.97	20.26
Parent seul avec 1 enfant	25.20	20.21
Parent seul avec 2 enfants	30.60	26.60
Parent seul avec 3+ enfants	28.00 *	25.38 *
Ménages avec des chefs de 65+ ans		
Individu	34.08	29.94
Couple	19.02	16.27
Tous les autres ménages	19.75	16.78

	RFLR moyen	RFLR médian
	(Pourcentage)	
Mode d'occupation du ménage		
Locataires	28.80	23.75
Propriétaires sans prêt hypothécaire	15.50	10.80
Propriétaires avec prêt hypothécaire	25.24	21.44
Quintile de revenu du ménage		
Plus bas	41.64	33.47
Deuxième	24.68	21.76
Central	19.31	17.17
Quatrième	17.18	15.50
Plus élevé	13.61	12.04
Taille de la région de résidence		
Population de 100 000+	23.85	19.50
30 000-99 999	22.70	19.06
10 000-29 999	20.50	17.69
Rural	20.20	15.55
Région de résidence		
Colombie-Britannique	23.14	18.03
Atlantique	20.17	17.69
Manitoba/ Saskatchewan	20.51	17.48
Ontario	24.29	19.89
Québec	21.89	18.55
Atlantique	20.75	17.36
Tous les ménages	**23.00**	**18.26**

* Mise en garde : Petit échantillon

Source : Mise en tableau à partir de l'EDF 1992 de Statistique Canada

2.4 DIGRESSION : RFLR MOYENS PAR RAPPORT AUX RFLR MÉDIANS

Comme nous l'avons signalé préalablement, il existe une possibilité que les RFLR moyens pour les diverses caractéristiques peuvent jusqu'à un certain point subir une distorsion à cause du fait que les RFLR moyens par sous-groupe peuvent ne pas être représentatifs. L'utilisation du RFLR médian aide à mitiger cette distorsion potentielle jusqu'à un certain point en réduisant l'influence des valeurs très élevées ou très faibles à chaque extrémité de la gamme des ménages.

La figure 2-11 compare les RFLR moyens et médians des divers ménages et des diverses caractéristiques d'emplacement examinées à la section 2.3. En général, les RFLR médians sont moins élevés que les RFLR moyens dans les diverses répartitions et pour tous les ménages; pour tous les ménages, le RFLR médian est 18,3 % à comparer à 23 % pour le RFLR moyen. Par ailleurs, la comparaison des deux concepts de RFLR présentés à la figure 2-11 montre que les tendances utilisant les médians sont virtuellement les mêmes que celles qui sont constatées par l'examen des RFLR moyens. De cette manière, il est raisonnable d'utiliser les RFLR moyens comme base de la présente analyse.

Figure 2-12 :
Rapport des frais de logement au revenu moyen par mode d'occupation et taille du ménage, Canada, 1992

Taille du ménage	Propriétaires avec prêt hypothécaire	Propriétaires sans prêthypothécaire	Tous les locataires	Tous les ménages
		Rapport des frais de logement au revenu moyen (Pourcentage)		
1 personne	36.09	21.82	35.79	32.32
2 personnes	26.81	18.77	29.01	24.43
3 personnes	25.02	13.56	24.06	20.01
4 personnes	23.56	14.09	24.36	19.74
5 personnes	23.78	13.65	21.73	19.27
6+ personnes	24.14	9.30 *	25.57 *	19.42
Tous les ménages	25.24	15.50	28.80	23.00
		Répartition des ménages par mode d'occupation (Pourcentage)		
1 personne	16.29	17.39	66.32	100.00
2 personnes	20.89	37.09	42.02	100.00
3 personnes	34.38	39.82	25.81	100.00
4 personnes	40.01	41.81	18.18	100.00
5 personnes	47.22	38.56	14.22	100.00
6+ personnes	44.70	34.50	20.81	100.00
Tous les ménages	30.46	36.17	33.37	100.00

* Mise en garde : Petit échantillon

**Calculé à partir des dossiers individuels de l'échantillon plutôt qu'à partir des moyennes présentées au tableau.

Source : Mise en tableau à partir de Statistique Canada, 1992, EDF

2.5 EXAMEN PLUS DÉTAILLÉ DES RFLR MOYENS PAR CROISEMENT SELON LE MODE D'OCCUPATION

Une série de données a été calculée pour les mêmes attributs des ménages et de leur emplacement que celle présentée à la section 2.3, mais avec un croisement de toutes les variables selon le mode d'occupation. De cette manière, les relations des RFLR moyens sont examinées pour chacun de trois groupes de mode d'occupation : les locataires, les propriétaires ayant un prêt hypothécaire et les propriétaires sans prêt hypothécaire.

2.5.1 Les RFLR moyens selon le mode d'occupation et la taille du ménage

Tel que nous l'avons signalé à la section 2.3.1, pour tous les ménages, le RFLR moyen chute vivement pour les ménages de une à trois personnes pour ensuite se stabiliser pour les ménages plus nombreux. La figure 2-12 montre que la même tendance est plus ou moins vraie pour chacun des trois groupes de modes d'occupation.

Les autres points saillants comprennent :

- les RFLR moyens pour les locataires et les propriétaires ayant un prêt hypothécaire sont comparables pour chaque groupe;

Figure 2-13 :
Rapport des frais de logement au revenu moyen par mode d'occupation et composition des ménages, Canada, 1992

Composition des ménages	Propriétaires avec prêt hypothécaire	Propriétaires sans prêt hypothécaire	Tous les locataires	Tous les ménages
	Rapport des frais de logement au revenu moyen (Pourcentage)			
Ménages dont le chef a moins de 65 ans				
Individu	35.62	21.29	35.99	33.46
Couple sans enfant	24.77	13.47	18.45	18.36
Couple 1 enfant	22.67	11.06	19.97	17.86
Couple 2 enfants	24.24	12.62	21.05	22.26
Couple 3+ enfants	25.01	20.41 *	24.01 *	23.97
Parent seul 1 enfant	29.76	14.44	29.15	25.20
Parent seul 2 enfants	33.44 *	16.92 *	30.11	30.60
Parent seul 3+ enfants	35.15 *	14.84 *	26.35 *	28.00 *
Ménages dont le chef a 65+ ans				
Individu	47.78 *	27.34	38.55	34.08
Couple	28.05 *	15.57	28.57	19.02
Tous les autres ménages	23.84	14.55	23.16	19.75
Tous les ménages	25.24	15.50	28.80	23.00
	Répartition des ménages par mode d'occupation (Pourcentage)			
Ménages dont le chef a moins de 65 ans				
Individu	15.58	17.33	67.09	100.00
Couple sans enfant	30.52	41.37	28.11	100.00
Couple 1 enfant	44.85	37.81	17.34	100.00
Couple 2 enfants	61.85	22.64	15.51	100.00
Couple 3 enfants	62.43	20.33 *	17.24 *	100.00
Parent seul 1 enfant	21.35	27.91	50.74	100.00
Parent seul 2 enfants	28.34 *	4.36 *	67.30	100.00
Parent seul 3+ enfants	23.82 *	5.49 *	70.69 *	100.00 *
Ménages dont le chef a 65+ ans				
Individu	2.59 *	42.97	54.43	100.00
Couple	6.21 *	74.20	19.59	100.00
Tous les autres ménages	26.55	42.57	30.88	100.00
Tous les ménages	30.46	36.17	33.37	100.00

* Mise en garde : Échantillon de petite taille

** Calculés à partir des dossiers individuels de l'échantillon plutôt qu'à partir des moyennes présentées au tableau.

Source : Mise en tableau à partir de Statistique Canada, 1992, EDF

Figure 2-14 :
Rapport des frais de logement au revenu moyen par mode d'occupation et quintile de revenu, Canada, 1992

Quintile de revenu du ménage	Propriétaires avec un prêt hypothécaire	Propriétaires sans prêt hypothécaire	Tous les locataires	Tous les ménages
	*Rapport des frais de logement au revenu (Pourcentage)***			
Le plus bas	68.25	32.86	43.95	41.64
Deuxième	37.35	16.95	26.39	24.68
Central	27.68	12.52	19.18	19.31
Quatrième	22.83	10.11	15.03	17.18
Le plus élevé	18.27	7.76	12.25	13.61
Tous les ménages	25.24	16.50	28.80	23.00
	Répartition des ménages par mode d'occupation (Pourcentage)			
Plus bas	5.55	33.33	61.12	100.00
Deuxième	17.59	39.47	42.94	100.00
Central	30.21	36.56	33.24	100.00
Quatrième	46.84	32.19	20.96	100.00
Le plus élevé	51.92	39.30	8.78	100.00
Tous les ménages	30.46	36.17	33.37	100.00

**Calculé à partir des dossiers individuels de l'échantillon plutôt qu'à partir des moyennes présentées au tableau.
Source : Mise en tableau à partir de Statistique Canada, 1992, EDF

- les propriétaires sans prêt hypothécaire ont des RFLR moyens beaucoup moins élevés que les autres groupes de modes d'occupation pour toutes les tailles de groupe.

2.5.2 RFLR moyens par mode d'occupation et composition du ménage

Les données de la figure 2-13 éclairent encore plus les variations des RFLR moyens par genre de ménage. Plus particulièrement :

- L'écart entre les RFLR moyens des couples de personnes âgées et des individus est considérablement réduit si on tient compte seulement des locataires.

  Le grand écart entre les RFLR moyens pour tous les ménages du groupe de personnes âgées est beaucoup plus influencé par le fait que la majorité des personnes seules sont des locataires ayant des rapports des frais de logement au revenu très élevés, tandis que la majorité des couples sont des propriétaires sans prêt hypothécaire ayant des RFLR relativement peu élevés.

- Il existe une relation plus claire parmi les couples de locataires selon le nombre d'enfants et leur RFLR moyen que pour l'ensemble des ménages.

  Pour les locataires, le RFLR moyen augmente constamment lorsqu'on passe des couples sans enfant aux couples ayant trois enfants ou plus.

- Les locataires qui sont des parents seuls ayant un enfant et deux enfants ont le même RFLR moyen.

  Bien que le RFLR moyen pour tous les ménages de parents seuls soit plus élevé

Figure 2-15 :
Rapport des frais de logement au revenu moyen par mode d'occupation et grandeur de la région, Canada, 1992

Taille de la région de résidence	Propriétaires avec prêt hypothécaire	Propriétaires sans prêt hypothécaire	Tous les locataires	Tous les ménages
	Rapport des frais de logement au revenu moyen (Pourcentage)*			
Population 100 000 +	25.60	15.65	29.40	23.85
30 000-99 999	24.18	14.24	28.77	22.70
10 000-29 999	22.59	14.35	27.15	20.50
Rural	25.84	16.18	22.63	20.20
Tous les ménages	25.24	15.50	28.80	23.00
	Répartition des ménages par mode d'occupation (Pourcentage)			
Population 100 000+	30.40	32.00	37.60	100.00
30 000-99 999	33.80	33.13	33.07	100.00
10 000-29 999	27.73	41.71	30.56	100.00
Rural	29.94	55.62	14.45	100.00
Tous les ménages	30.46	36.17	33.37	100.00

**Calculé à partir des dossiers individuels de l'échantillon plutôt qu'à partir des moyennes présentées au tableau.
Source : Mise en tableau à partir de Statistique Canada, 1992, EDF

Figure 2-16 :
Rapport des frais de logement au revenu moyen par mode d'occupation et région, Canada, 1992

Région de résidence	Propriétaires avec prêt hypothécaire	Propriétaires sans prêt hypothécaire	Tous les locataires	Tous les ménages
	Rapport des frais de logement au revenu moyen (Pourcentage)*			
Colombie-Britannique	24.27	16.84	31.33	23.14
Alberta	23.97	12.82	24.95	20.17
Manitoba/ Saskatchewan	23.58	13.72	28.53	20.51
Ontario	26.85	16.55	29.95	24.29
Québec	23.14	14.20	27.30	21.89
Atlantique	23.66	14.13	27.70	20.75
Tous les ménages	25.24	15.50	28.80	23.00
	Répartition des ménages par mode d'occupation (Pourcentage)			
Colombie-Britannique	27.05	42.59	30.37	100.00
Alberta	29.15	36.93	33.92	100.00
Manitoba/ Saskatchewan	31.12	42.68	26.21	100.00
Ontario	32.62	34.54	32.84	100.00
Québec	29.10	31.72	39.18	100.00
Atlantique	30.67	42.78	26.54	100.00
Tous les ménages	30.46	36.17	33.37	100.00

**Calculé à partir des dossiers individuels de l'échantillon plutôt qu'à partir des moyennes présentées au tableau.
Source : Mise en tableau à partir de Statistique Canada, 1992, EDF

que celui des ménages ayant deux enfants plutôt qu'un seul, cela ne tient pas pour les locataires (voir la figure 2-13). Malheureusement, l'échantillon est trop petit pour les ménages de parents seuls ayant trois enfants ou plus pour permettre d'identifier la relation dans les ménages plus grands à parents seuls.

Pour chaque groupe de mode d'occupation, les ménages de parents seuls ayant un nombre semblable d'enfants à celui des ménages de deux parents ont des RFLR moyens beaucoup plus élevés.

2.5.3 RFLR moyens par mode d'occupation et quintile de revenu

La figure 2-14 montre une baisse cohérente du RFLR moyen pour tous les groupes de modes d'occupation à mesure qu'augmente le quintile de revenu.

Les autres points saillants comprennent :

- les propriétaires ayant un prêt hypothécaire ont des RFLR moyens beaucoup plus élevés dans chaque quintile que les deux autres groupes de mode d'occupation;
- les locataires ont des RFLR moyens plus élevés que les propriétaires sans prêt hypothécaire dans l'ensemble des quintiles de revenu.

2.5.4 RFLR moyens par mode d'occupation et région de résidence

La relation assez constante entre le RFLR moyen et la région de résidence est aussi vraie pour les propriétaires qui ont in prêt hypothécaire que ceux qui n'en ont pas et pour les locataires des agglomérations urbaines (voir la figure 2-15). Le seul endroit où la relation est différente est dans les régions rurales. Le peu de locataires des régions rurales ont un RFLR moins élevé que les autres locataires.

2.5.5 RFLR moyens par mode d'occupation et région

Il y a une ressemblance remarquable entre les RFLR moyens par groupe de mode d'occupation dans les diverses régions du pays étant donné la grande variation des frais de logement, plus particulièrement des prix des maisons (voir la figure 2-16). Les RFLR moyens en Colombie-Britannique et en Ontario sont un peu plus élevés pour chaque groupe de mode d'occupation que dans les autres régions.

2.5.6 Résumé : Relations des RFLR moyens par mode d'occupation et caractéristiques des ménages et de l'emplacement

La normalisation des RFLR moyens selon les différences de mode d'occupation aide à mieux comprendre les tendances globales décrites à la section 2.3. De plus, il y a une certaine amélioration dans la force de la relation entre les RFLR moyens et les caractéristiques des ménages et de leur emplacement, particulièrement pour les locataires. Spécifiquement :

- L'étroite relation inverse entre les RFLR moyens et les quintiles de revenu se retrouve dans chacun des trois groupes de modes d'occupation.
- Les niveaux des RFLR moyens pour les locataires et les propriétaires ayant un prêt hypothécaire sont généralement très semblables pour les ménages selon leur taille et assez semblables selon leur emplacement.
- La tendance des RFLR moyens constatée pour les ménages selon leur taille (ils baissent pour ensuite se stabiliser) et par emplacement (assez constante) est en général vraie pour chacun des groupes de mode d'occupation.

Figure 2-17 :
Résumé des éléments clés utilisés dans les études précedents mesurant la norme d'abordabilite du logement

Nom de l'étude	Source des données	Ménages exclus	Revenus	Frais de logement : Propriétaires	Frais de logement : Locataires	Dépenses essentielles	Frais de logement - Norme de revenu appropriés
Housing Affordability and Willingness to Pay Centre for Urban and Community Studies University of Toronto John R. Miron, June 1984	EDF (1978)	Ménages agricoles, locataires vivant dans des logements sans loyer, logements dont la composition ou le mode d'occupation a changé en 1978	Revenu avant impôt	Propriétaires de leur logement selon l'EDF : entretien et réparations, impôts fonciers, primes d'assurance des propriétaires-occupants, intérêt hypothécaire et services publics	Logement loué, loyer et services publics	ND	RFLR à 25 %
Canadian Housing Allowances: An Economic Analysis. Ontario Economic Council. Marion Steele. 1985	ERMEM (1976) et Enquête sur les logements (1974)	Ménages aidés	Seuil de la pauvreté tel que défini par le seuil du faible revenu de Statistique Canada (le revenu auquel 62 % doit être dépensé pour la nourriture, le logement et les vêtements, ce qui est 20 % de plus que le revenu du ménage moyen)	ND	Décrit seulement comme «loyer»	ND	A utilisé un RFLR à 30 % comme base de calcul des variables suivantes des RFLR : 40, 30, 25, 22,5 et 20 % des ménages de 1, 2, 3, 4 et 5+ membres respectivement.
Recent Trades in Housing Quality and Affordability: A Reassessment. M.I.T. & Harvard University William C. Apgar Jr., 1985	U.S. Annual Housing Survey (1974 et 1981)	ND	ND	ND	Décrit seulement comme étant «loyer»	ND	RFLR de 35 %
Besoins impérieux de logement au Canada, SCHL, 1991 et Les besoins impérieux de logement: guide technique sur les bases de données et les estimations de 1991, SCHL, été 1994	1991 : ERMEM (1988) 1994 : ERMEM (1991) et Recensement 1991 du Canada	Les ménages du Yukon, des Territoires du Nord-Ouest et les personnes en institution ou sans abri ne sont pas représentées; les ménages ayant des revenus zéro ou des RFLR dépassant 100 %; les ménages considérés comme étant toujours aux études à temps plei	Revenu avant impôt	Paiements pour le principal hypothécaire et l'intérêt, les impôts fonciers, les services publics et les frais applicables de logement en copropriété	Loyer, paiements pour les services publics	ND	RFLR de 30 %
Non-profit Housing, housing Allowances or Income Assistance: A Choice Among Policy instruments. George Fallis. SCHL, juillet 1992	ND	ND	Revenu avant impôt	ND	ND	Seuil de la pauvreté tel que défini par le seuil du faible revenu de Statistique Canada (le revenu auquel 62 % doit être dépensé pour la nourriture, le logement et les vêtements, ce qui est 20 % de plus que le revenu du ménage moyen)	RFLR à 30 %

Figure 2-17 (Suite)
RÉSUMÉ DES ÉLÉMENTS CLÉS UTILISÉS DANS LES ÉTUDES PRÉCÉDENTES MESURANT LA NORME D'ABORDABILITÉ DU LOGEMENT

Nom de l'étude	Source des données	Ménages exclus	Revenu	Frais de logement : Propriétaires	Frais de logement : Locataires	Dépenses essentielles	Frais de logement - Norme de revenu appropriés
Rapport des frais de logement au revenu : mesure de l'abordabilité, Bonss mazikins, SCHL, mars 1992	EDF (1986)	Pensionnaires, locataires occupants des loyers gratuits, les ménages dont le mode d'occupation a changé pendant l'année de référence et ceux dont le remboursement de principal hypothécaire est de 12 000 $+	Revenu avant impôt	Frais du logement appartenant à un propriétaire tiré de l'EDF ajustés pour calculer les besoins impérieux : impôt fonciers, remboursement de l'intérêt et du principal hypothécaire et services publics	Logements loués : loyers et services publics	Coûts de la nourriture, du logement, des vêtements, impôt sur le revenu personnel et fonctionnement du ménage, soins personnels, soins de santé et transport	A utilisé un RFLR à 30 % comme base de calcul des variables suivantes du RFLR : 35, 30, 28, 27 et 25 % pour les tailles de ménage de 1, 2, 3, 4-5 et 6+ respectivement.
Les dépenses des Canadiens en matière de logement de 1978 à 1992, John Engerland, SCHL, mars 1994	EDF (1978, 1982, 1986, 1992)	Les ménages situés au Yukon, aux Territoires du Nord-Ouest, dans les réserves indiennes et les personnes institutionnalisées ne sont pas représentées, et certains ménages sont exclus aux fins de la mesure de l'abordabilité du logement	Revenu avant impôt	Logement dont on est propriétaire selon l'EDF : entretien et réparation, impôts fonciers, assurance du propriétaire, intérêt hypothécaire et services publics (exclut le remboursement du principal hypothécaire)	Logements loués : loyer et services publics	ND	RFLR à 30 %
Housing Benefits: Consumer behavior as a Basis for Income Redistribution Policy Dallard Runge, Unpublished CMHC Report, novembre 1994	EDF (1986)	Les ménages rapportant un revenu négatif, recevant l'aide sociale ou contenant des adultes de 17+ ans qui n'étaient pas le chef du ménage ou l'époux (épouse)	Revenu avant impôt	Logement dont on est propriétaire selon l'EDF : entretien et réparation, impôts fonciers, assurance du propriétaire, intérêt hypothécaire et services publics (exclut le remboursement du principal hypothécaire)	Logements loués : loyer et services publics	Coûts de la nourriture, du logement, des vêtements, impôt sur le revenu personnel et coûts associés au fonctionnement du ménage, soins personnels, soins de santé et transport	Un RFLR découlant implicitement par l'entremise d'une échelle d'équivalences (montrait le revenu minimum du ménage nécessaire à différents types de ménages pour maintenir un mode de vie semblable)
«Résultants de l'examen des fables revenus», Répartition du revenu au Canada selon la taille du revenu, cat. 12-207, annexe Statistique Canada, 1990 (1) (Seuil de faible revenu) (SFR) (2) (Mesure de faible revenu) (MFR)	(1) EDF (2) EFC (Enquête sur les finances des consommateurs)	Les ménages au Yukon, aux Territoires du Nord-ouest, dans les réserves indiennes et les personnes institutionnalisées ne sont pas représentés Les ménages au Yukon, aux Territoires du Nord-ouest, dans les réserves indiennes et les personnes institutionnalisées ne sont pas représentés	SFR: une mesure de faible revenu basée sur les dépenses essentielles; se réfère au seuil de faible revenu à 20% au-dessus de ce que dépense le ménage moyen (de taille comparable) pour les besoins essentiels; on utilise soit le revenu avant impôt, ou après impôt, d'pendant du choix de la mesure spécifique NFR: Une mesure de faible revenu basée sur le revenu relatif de la famille; établie à 50% du revenu médian de la famille (ajustée pour la taille de la famille);mesure spécifique.	ND ND	ND ND	Nourriture, logement et vêtements Fait un ajustement au revenu pour permettre les besoins accrus des familles à mesure que le nombre de membres augmente (le calcul des dépenses essentielles n'est pas requis)	ND ND

2.6 CONSÉQUENCES DE L'ANALYSE DES RFLR MOYENS SUR LA NORME D'UN RFLR FIXE À 30 % UTILISÉE DANS LE MODÈLE DES BESOINS IMPÉRIEUX DE LOGEMENT

Deux conséquences clés pour l'utilisation de la norme des RFLR moyens comme intrant dans la détermination des besoins impérieux de logement peuvent être constatées à partir des résultats des analyses empiriques présentées dans les sections précédentes :

- Les fortes variations des RFLR moyens par sous-groupe de ménage font planer le doute sur la mise en oeuvre d'une norme de RFLR fixe et suggèrent qu'une certaine forme de norme de RFLR variable devrait être examinée comme solution de rechange.

- Il existe des relations entre les caractéristiques des ménages, particulièrement le revenu du ménage, et la taille du ménage et les RFLR moyens dont on devrait tenir compte dans l'élaboration de mesures de RFLR variables.

2.7 RFLR FIXES ET VARIABLES DANS LA DOCUMENTATION

Les sections précédentes du présent chapitre ont examiné les tendances de dépenses réelles des frais de logement au revenu au Canada dans le temps et selon diverses caractéristiques des ménages et de leur emplacement. L'analyse a été essentiellement descriptive et elle visait à déterminer s'il pouvait y avoir un rapport systématique entre les frais de logement et les revenus qui pourrait être utilisé pour appuyer la norme actuelle d'un RFLR fixe à 30 %, d'un RFLR fixe avec une norme de RFLR différente ou d'une forme de RFLR variable.

La présente section examine un choix d'études pertinentes et de rapports effectués préalablement qui portent sur la question de l'abordabilité du logement et sa mesure du point de vue des politiques de logement. L'accent est placé sur des hypothèses spécifiques utilisées pour les variables clés et les concepts et cadres de référence utilisés pour évaluer les questions d'abordabilité. Au total, neuf études et rapports sont examinés, tous de source canadienne sauf un.

2.7.1 Base permettant d'élaborer des mesures de normes d'abordabilité du logement

Les divers rapports et études sont examinés et comparés par rapport aux éléments suivants :

- source de l'information de base;
- univers de ménages examiné;
- revenus;
- frais du logement (propriétaires et locataires);
- dépenses essentielles excluant le logement;
- rapport des frais de logement au revenu utilisé comme norme ou seuil permettant de déterminer un problème d'abordabilité.

Chacun de ces éléments est analysé ci-dessous. La figure 2-17 fournit un résumé des études individuelles.

2.7.1.1 Information de base

Presque toutes les sources canadiennes utilisent l'EDF comme source principale d'information, ce qui n'est pas surprenant car l'EDF est la source la plus complète de données sur les ménages, y compris les ménages et les caractéristiques de logement, ainsi que les dépenses détaillées pour le logement et autres que le logement, le revenu et les changements nets de la richesse.

Une étude (Steele) utilise l'ERMEM, mais cette étude examine seulement les locataires, et une autre (SCHL, **Les besoins impérieux de logement : guide technique sur les bases de données et les estimations de 1991**) a utilisé les données de l'ERMEM et celles du recensement

Figure 2-18 :
Résumé des éléments clés utilisés dans les études préalables pour mesurer un RFLR variable

Nom de l'étude	Équité	Argument en faveur d'un RFLR variable	Méthode de calcul du RFLR variable
Canadian Housing Allowances: An Economic Analysis Marion Steele, 1985	Un RFLR fixe ne tient pas compte des variations dans la taille des ménages.	Les ménages plus populeux dépensent plus d'argent pour des produits autres que le logement afin d'atteindre le même niveau d'utilité que les ménages plus petits. De plus, les grands ménages qui ne sont pas pauvres dépensent un pourcentage moins élevé de	Suppose qu'un RFLR à 30 % est approprié pour un ménage de deux personnes. Pour les autres tailles de ménages, différents RFLR sont calculés en utilisant le seuil de faible revenu (SFR) de Statistique Canada.
Repport des frais de logement au revenu : Mesure de l'abordabilité Boriss Mazikins, SCHL, mars 1992	Un RFLR fixe ne tient pas compte des variations dans la taille des ménages.	Au même RFLR, le revenu qui reste après avoir prévu au budget les dépenses essentielles (ou le revenu résiduel) est moins élevé pour les familles plus grandes à comparer aux familles plus petites.	Suppose qu'un RFLR à 30 % est approprié aux ménages de deux personnes et détermine que le revenu résiduel était 52,3 % moins élevé pour les ménages au RFLR à 30 % que pour les ménages à un RFLR moyen. Les RFLR ont ensuite été calculés pour les autres tailles de ménages de telle manière que la réduction du pourcentage du revenu résiduel était cohérente pour l'ensemble des groupes de ménages (52,3 %)
Housing Benefits: Consumer Behaviour as a Basis for Income Redistribution Policy, Dallard Runge, SCHL, novembre 1994	Un RFLR fixe n'est pas équitable verticalement puisqu'il ne traite pas de façon systématique différents types de ménages avec différents besoins différemment. Il ne tient pas compte des variations dans la composition des ménages.	Les enfants ont besoin de moins de dépenses que les adultes. Il s'ensuit qu'au seuil de l'abordabilité, toutes les dépenses des ménages devraient être examinées, et non seulement les dépenses pour le logement.	Une échelle d'équivalence des revenus a été produite basée sur un seuil initial de revenu résiduel supposé. La proportion de revenu résiduel par personne a été égalisée à travers ces seuils de revenu. En utilisant ces seuils de revenu, il est possible de calculer une série de RFLR variable.

du Canada de 1991 (ces dernières pour fournir des estimations de régions locales beaucoup plus complètes).

L'unique étude américaine utilisait des données de l'enquête annuelle sur le logement (au Canada, l'ERMEM fournit une partie de l'information contenue dans cette source américaine).

2.7.1.2 Univers des ménages

La plupart des analyses n'utilisent pas tous les dossiers utilisables sur les ménages, tels que rapportés dans l'Enquête sur les dépenses des familles. Un certain nombre de ménages sont exclus pour diverses raisons, comme le fait la présente étude. Parmi les exclusions, on trouve (toutes les études n'excluent pas les mêmes ménages) : les familles de producteurs agricoles, les locataires habitant un logement sans avoir à payer de loyer, les ménages changeant de mode d'occupation pendant l'année du rapport, les ménages recevant l'aide sociale, les ménages contenant des adultes autres que le chef du ménage ou l'époux ou l'épouse, les ménages rapportant des revenus ou des coûts de logement zéro ou négatifs et les propriétaires effectuant de grands remboursements anticipés de principal hypothécaire.

Pour les estimations des besoins impérieux de logement tirés de l'ERMEM, les ménages ayant des rapports des frais de logement au revenu de 100 % ou plus sont exclus.

2.7.1.3 Revenus

Les chiffres sur le revenu avant impôt de l'EDF sont le plus fréquemment utilisés dans les études et rapports que nous avons examinés. Le revenu tiré des salaires, de l'emploi autonome, des investissements, des paiements de transfert du gouvernement et des pensions sont tous inclus comme des revenus. Ce concept de revenu est parfois appelé «revenu monétaire» ou «revenu courant». Les gains en capitaux et le revenu de sources telles que le jeu et les héritages ne sont pas considérés comme des revenus directs, mais plutôt comme des changements de la richesse.

Les documents se réfèrent aussi à d'autres mesures de revenu, telles que le revenu permanent qui tient compte du potentiel futur de revenu (capital humain).

2.7.1.4 Frais du logement : Propriétaires

Plusieurs études et rapports ont utilisé la définition de l'EDF des frais du logement pour les logements pour propriétaires, alors que d'autres ont fait des ajustements. Dans l'EDF, les frais de logement des propriétaires comprennent le paiement des intérêts hypothécaires, l'impôt foncier, les services publics, les réparations, l'entretien et l'assurance, mais ils excluent les remboursements par anticipation de principal hypothécaire.

Le cadre de détermination des besoins impérieux de logement exclut les dépenses pour les réparations et l'entretien ainsi que l'assurance, mais il inclut les remboursements par anticipation de principal. B. Mazikins a suivi ces conventions, sauf qu'il a exclu les propriétaires effectuant des remboursements hypothécaires négatifs ou supérieurs à 12 000 $ dans l'année examinée.

2.7.1.5 Frais de logement : Locataires

Toutes les études définissent ces frais comme des loyers en liquidité et des dépenses pour les services publics si ceux-ci ne sont pas inclus dans le loyer. L'EDF inclut certains autres frais tels que l'assurance du contenu des logements, mais ceux-ci ne sont pas importants.

2.7.1.6 Dépenses essentielles excluant le logement

Mazikins et Runge utilisent plutôt un concept qui englobe tout ce qui constitue des «essentiels» outre le logement. Ces dépenses comprennent la nourriture, le vêtement, le fonctionnement du ménage, les soins personnels, les soins de santé et les transports.

Par contre, Statistique Canada, dans son calcul des seuils de faibles revenus, tient compte seulement des dépenses pour la nourriture et

les vêtements (ainsi que le logement) comme étant essentielles. Fallis utilise lui aussi cette mesure.

2.7.1.7 Norme des frais de logement au revenu

La plupart des études utilisent un RFLR de 30 % comme seuil approprié pour un RFLR fixe permettant de déterminer l'abordabilité du logement. Les exceptions sont une étude effectuée par Miron en 1984 qui utilise 25 % et l'étude américaine que nous avons examinée (Apgar) qui utilise 35 %.

En ce qui concerne les études portant sur une norme de RFLR variable (Steele et Mazikins), 30 % est toujours un élément critique de l'analyse (appliqué à un ménage «standard» avec des normes pour les autres ménages variant à plus ou moins 30 %).

Runge et Statistique Canada dans sa mesure de faible revenu ne considèrent pas explicitement les frais de logement. Runge les combine avec les autres dépenses essentielles autres que le logement et Statistique Canada examine seulement les niveaux de revenu relatifs pour les ménages de différentes tailles.

2.7.2 Élaboration d'un RFLR variable

Trois des études examinées ont calculé des RFLR variables (voir la figure 2-18).

Steele a basé son estimation sur les seuils de faible revenu de Statistique Canada et a effectué des estimations d'une norme de RFLR variable selon la taille du ménage. D'après ses estimations, la norme de RFLR varie de 40 % pour les ménages d'une personne à 20 % pour les ménages de cinq personnes ou plus.

Mazikins calcule la réduction de pourcentage du revenu résiduel pour un ménage de deux personnes et, basé sur les réductions comparables pour des ménages plus petits et plus grands, il estime une norme de RFLR variable variant entre 35 % pour un ménage d'une personne à 25 % pour les ménages de six personnes ou plus.

Bien que Runge n'ait pas estimé directement un RFLR variable, on en retrouve un dans sa méthode (variant entre 16,4 % pour les couples ayant trois enfants ou plus et 44,2 % pour les adultes seuls de 65 ans et plus). L'étude de Runge diffère des deux études précédentes en autant qu'il s'intéresse à la composition des ménages plutôt qu'à sa taille comme étant la base appropriée du choix des ménages.

2.7.3 Résumé de l'examen de la documentation

L'examen de la documentation montre que la plupart des études utilisent un RFLR à 30 % comme norme pour évaluer le besoin d'abordabilité pour l'aide au logement. Ce 30 % est basé sur la coutume ou sur des études précédentes, il n'est pas particulièrement défendu d'un point de vue empirique ou théorique.

En ce qui concerne un RFLR variable, l'examen des documents montre une raison d'être pour une norme de RFLR variable plutôt que fixe. Cependant, les documents ne sont pas du même avis au sujet des caractéristiques des ménages qui devraient former la base de toute méthode (bien qu'il y ait plus de soutien pour la taille du ménage que pour sa composition) ni la formule spécifique à utiliser. Il y a aussi la question de ce qui devrait être considéré comme étant des dépenses essentielles autres que le logement aux fins de l'analyse.

2.8 CONSÉQUENCES DE L'EXAMEN DES DOCUMENTS POUR LA NORME DE RFLR FIXE À 30 % UTILISÉE DANS LE MODÈLE DES BESOINS IMPÉRIEUX DE LOGEMENT

L'examen des documents appuie les résultats de l'analyse empirique que l'utilisation d'une norme de RFLR fixe n'est pas basée sur de solides assises. Le choix d'une norme de RFLR fixe et d'une valeur particulière (p. ex. 30 %) est basé sur la coutume et sur le consensus plutôt que sur un raisonnement conceptuel ou sur des données empiriques.

Figure 2-19 :
Rapport des frais de logement au revenu moyen par taille de ménage, Canada, 1992

Taille du ménage	Nombre estimé de ménages	Dépenses moyennes essentielles	Revenu moyen	Revenu résiduel moyen	Part du revenu résiduel du revenu avant impôt**
			(Dollars)		(Pourcentage)
1 personne	1,094,774	22,496	29,239	6,743	-3.31
2 personnes	2,346,234	29,222	39,685	10,463	19.83
3 personnes	1,584,508	37,741	50,804	13,063	20.79
4 personnes	2,034,233	40,702	54,439	13,736	16.95
5 personnes	598,320	47,301	62,064	14,763	18.95
6+ personnes	160,166	46,959	61,893	14,934	19.22
Tous les ménages	7,818,235	34,826	46,601	11,775	16.05

**Calculé à partir des dossiers individuels de l'échantillon plutôt qu'à partir des moyennes présentées au tableau.

Source : Mise en tableau à partir de Statistique Canada, 1992, EDP

Figure 2-20 :
Rapport des frais de logement au revenu moyen par composition du ménage, Canada, 1992

Composition du ménage	Nombre estimé de ménages	Dépenses moyennes essentielles	Revenu moyen	Revenu résiduel moyen	Part du revenu résiduel du revenu avant impôts**
		(Dollars)			*(Pourcentage)*
Ménages dont le chef a moins de 65 ans					
Individu	1,073,552	22,186	28,858	6,673	-3.67
Couple sans enfant	1,294,723	37,643	52,688	15,045	23.07
Couple avec un enfant	1,701,321	47,776	65,020	17,244	17.60
Couple avec 2 enfants	873,209	47,066	60,798	13,732	17.59
Couple avec 3+ enfants	287,820	46,922	58,454	11,531	11.66
Parent seul avec 1 enfant	441,382	28,333	35,314	6,981	15.01
Parent seul avec 2 enfants	122,804	27,240	29,959	2,718	3.56
Parent seul avec 3+ enfants	37,180	25,009	26,034	1,025	2.49
Ménages dont le chef a 65+ ans					
Individu	763,860	13,089	16,749	3,660	17.16
Couple	719,621	22,977	32,557	9,580	24.66
Tous les autres ménages	502,763	36,532	49,854	13,322	23.51
Tous les ménages	7,818,235	34,826	46,601	11,775	16.05

* Mise en garde : Petit échantillon

**Calculé à partir des dossiers individuels de l'échantillon plutôt qu'à partir des moyennes présentées au tableau.

Source : Mise en tableau à partir de Statistique Canada, 1992, EDP

L'examen des documents et l'analyse empirique pointent tous les deux vers le fait qu'une norme de RFLR variable aurait une assise plus solide qu'un RFLR fixe, particulièrement un RFLR variable basé sur les différences dans la taille des ménages. Mais le soutien général pour un RFLR variable plutôt que fixe ne signifie pas qu'il existe un consensus sur les détails spécifiques. Comme conclut Steele : «...les résultats favorables à un rapport variable de l'abordabilité ne soutiennent pas solidement un seul ensemble de chiffres.[10]»

2.9 EXAMEN DES RAPPORTS DE REVENUS RÉSIDUELS SELON LES CARACTÉRISTIQUES DES MÉNAGES ET LEUR EMPLACEMENT EN 1992

L'examen des documents indique une méthode de rechange à la norme de RFLR fixe pour évaluer l'abordabilité afin de déterminer les besoins de logement. L'approche de rechange traite le logement comme seulement un des éléments des dépenses essentielles des ménages, bien qu'il soit le plus important du point de vue du nombre de dollars qui y sont consacrés.

Figure 2-21 :
Rapport des frais de logement au revenu moyen par mode d'occupation, Canada, 1992

Mode d'occupation du ménage	Nombre estimé des ménages	Dépenses moyennes essentielles	Revenu moyen	Revenu résiduel moyen	Part du revenu résiduel du revenu avant impôts**
			(Dollars)		*(Pourcentage)*
Locataires	2,609,074	23,762	30,786	7,024	11.71
Propriétaire sans prêt hypothécaire	2,828,010	33,511	48,306	14,795	19.19
Propriétaire avec prêt hypothécaire	2,381,151	48,462	61,981	13,519	17.23
Tous les ménages	7,818,235	34,826	46,601	11,775	16.05

**Calculé à partir des dossiers individuels de l'échantillon plutôt qu'à partir des moyennes présentées au tableau.
Source : Mise en tableau à partir de Statistique Canada, 1992, EDP

Figure 2-22 :
Rapport des frais de logement au revenu moyen par quintille de revenu, Canada, 1992

Quintile de revenu du ménage	Nombre estimé de ménages	Dépenses moyennes essentielles	Revenu moyen	Revenu résiduel moyen	Part du revenu résiduel du revenu avant impôts**
			(Dollars)		*(Pourcentage)*
Plus bas	1,564,575	12,064	12,669	606	-16.64
Deuxième	1,578,914	20,806	25,215	4,409	17.17
Central	1,521,974	30,745	39,327	8,582	21.87
Quatrième	1,576,281	41,819	55,995	14,179	25.18
Plus élevé	1,576,191	65,494	94,884	29,390	30.38
Tous les ménages	7,818,235	34,826	46,601	11,775	16.05

**Calculé à partir des dossiers individuels de l'échantillon plutôt qu'à partir des moyennes présentées au tableau.
Source : Mise en tableau à partir de Statistique Canada, 1992, EDP

Figure 2-23 :
Rapport des frais de logement au revenu moyen par taille de la région, Canada, 1992

Taille de la région de résidence	Nombre estimé de ménages	Dépenses moyennes essentielles	Revenu moyen	Revenu résiduel moyen	Part du revenu résiduel du revenu avant impôts**
			(Dollars)		*(Pourcentage)*
Population 100 000+	5,235,351	36,667	49,114	12,447	14.39
30 000-99 999	829,189	34,570	46,485	11,916	20.92
10 000-29 999	704,831	29,038	39,821	10,783	22.33
Rural	1,050,904	28,717	37,338	8,621	17.06
Tous les ménages	7,818,235	34,826	46,601	11,775	16.05

**Calculé à partir des dossiers individuels de l'échantillon plutôt qu'à partir des moyennes présentées au tableau.
Source : Mise en tableau à partir de Statistique Canada, 1992, EDP

La présente section examine les relations entre les caractéristiques des ménages et leur emplacement et les variables clés pour la mise en oeuvre d'une approche de rechange, c.-à-d. les dépenses pour des éléments essentiels, le revenu avant impôt, le revenu résiduel (le revenu qui reste après les dépenses essentielles) et le revenu résiduel par rapport au revenu avant impôt.

Aux fins de cette étude, les dépenses «essentielles» sont mesurées de la même façon que l'ont fait Mazikins et Runge. C'est-à-dire, les dépenses essentielles comprennent : le logement, la nourriture, les vêtements, l'impôt personnel (surtout sur le revenu), le fonctionnement du ménage, les transports, la santé et les soins personnels. C'est là un concept très général des dépenses essentielles, mais il est utilisé afin de maintenir la cohérence avec la recherche préalable sur une norme de RFLR variable. Tel que remarqué plus tôt (section 2.7.1.6), les estimations de Statistique Canada des seuils de faible revenu tiennent compte seulement du logement, de la nourriture et des vêtements comme étant «essentiels».

Figure 2-24 :
Rapport des frais de logement au revenu moyen par région, Canada, 1992

Région de résidence	Nombre estimé de ménages	Dépenses moyennes essentielles	Revenu moyen	Revenu résiduel moyen	Part du revenu résiduel du revenu avant impôts**
			(Dollars)		*(Pourcentage)*
Colombie-Britannique	889,555	33,653	45,007	11,354	5.53
Alberta	670,902	36,050	49,353	13,302	19.52
Manitoba/ Saskatchewan	580,895	29,350	40,244	10,895	20.30
Ontario	2,897,526	37,239	50,419	13,181	16.06
Québec	2,135,753	32,125	41,585	9,460	18.27
Atlantique	643,604	28,619	39,033	10,415	21.48
Tous les ménages	7,818,235	34,826	46,601	11,775	16.05

**Calculé à partir des dossiers individuels de l'échantillon plutôt qu'à partir des moyennes présentées au tableau.
Source : Mise en tableau à partir de Statistique Canada, 1992, EDP

Figure 2-25 :
Revenu résiduel moyen par mode d'occupation et taille du ménage, Canada, 1992

Taille du ménage	Propriétaires avec un prêt hypothécaire	Propriétaires sans prêt hypothécaire	Tous les locataires	Tous les ménages
	Revenu résiduel moyen (1) (Dollars)			
1 personne	9,522	8,103	5,330	6,743
2 personnes	13,460	11,801	6,971	10,463
3 personnes	12,636	16,511	7,199	13,063
4 personnes	14,145	15,439	8,086	13,736
5 personnes	13,475	16,988	10,096	14,763
6+ personnes	14,174	21,597 *	4,357 *	14,934
Tous les ménages	13,519	14,795	7,024	11,775
	Revenu résiduel moyen(1) comme proportion du revenu avant impôt (Pourcentage)			
1 personne	-11.86	12.51	-5.13	-3.31
2 personnes	21.64	19.77	18.35	19.83
3 personnes	27.00	16.32	17.20	20.79
4 personnes	15.50	18.02	17.73	16.95
5 personnes	23.36	15.37	18.92	18.95
6+ personnes	30.82	16.78 *	8.87 *	19.22
Tous les ménages	17.23	19.19	11.71	16.05

(1) Basé sur des moyennes qui peuvent être sensibles aux valeurs extrêmes.

* Mise en garde : Petit échantillon

**Calculés à partir des dossiers individuels de l'échantillon plutôt qu'à partir des moyennes présentées au tableau.

Source : Mise en tableau à partir de Statistique Canada, 1992, EDP

La raison d'être d'une mesure élargie des dépenses qui comprennent les dépenses autres que le logement ainsi que le logement comme dépenses «essentielles» est que «les familles de différentes tailles seront à des niveaux équivalents de vie lorsqu'elles dépensent la même proportion de leur revenu sur les nécessités». Cette approche semble reconnaître, du moins implicitement, que les familles au Canada devraient être en mesure de maintenir un certain «standard de vie minimum» qui, bien qu'il puisse chuter en-dessous de la moyenne, reflète toujours les normes de notre société contemporaine. On reconnaît que l'aide aux frais du logement offerte aux Canadiens à revenu moins élevé fait réellement partie des initiatives plus larges de redistribution du revenu des deux ordres principaux de gouvernement.

Bien que les détails spécifiques puissent différer dans les différentes approches de normes de RFLR variables, le message fondamental est que plus faible est le rapport moyen du revenu résiduel au revenu avant impôt (RRRRAI), plus grand est le besoin des ménages d'une certaine forme d'aide au logement, et le montant de cette aide devrait être relativement plus élevé pour les ménages ayant des RRRRAI moins élevés.

Les analyses des RRRRAI des ménages présentées ci-dessous sont effectuées pour les mêmes ménages et caractéristiques d'emplacement utilisées pour les analyses des RFLR moyens présentées aux sections 2.3 et 2.5.

2.9.1 RRRRAI moyen par taille des ménages

Le RRRRAI moyen se situe dans une fourchette étroite (17,0 à 20,8 %) pour les ménages de deux personnes ou plus (voir la figure 2-19). Cela représente la proportion du revenu qui reste pour les dépenses discrétionnaires après avoir tenu compte de toutes les dépenses essentielles. Cependant, ce tableau varie énormément pour les ménages d'une personne où le RRRRAI est un 3,3 % négatif.

Ce résultat pour les ménages d'une seule personne est influencé par le fait que certains ménages de l'échantillon ont des dépenses essentielles qui dépassent leur revenu. En fait, 19 % des ménages d'une personne de l'échantillon ont rapporté un revenu zéro ou négatif pour l'année 1992. Cela insère une distorsion du RRRRAI moyen qui est calculée comme la moyenne des RRRRAI pour chaque ménage de l'échantillon. Cela peut par exemple avoir lieu si la personne vivant seule reçoit un soutien financier de membres de sa famille ou utilise temporairement des économies pour maintenir ses dépenses[11].

2.9.2 RRRRAI moyens par composition du ménage

Il existe des différences remarquables dans les RRRRAI moyens selon la composition du ménage allant au-delà du chiffre négatif pour les individus de moins de 65 ans (qui est aussi présent pour les ménages d'une personne) (voir la figure 2-20). Les points saillants comprennent :

- il existe une différence remarquable entre les RRRRAI moyens pour les personnes âgées et pour celles qui ne le sont pas; les personnes âgées ont un RRRRAI semblable à la moyenne pour tous les ménages;

- il existe une relation inverse entre la taille du ménage pour les ménages de couples et le RRRRAI moyen : plus grand est le ménage, plus petit est le RRRRAI moyen;

- les parents seuls avec un enfant ont presque le même RRRRAI que les couples avec un enfant; cependant, les parents seuls avec deux enfants ou plus ont virtuellement aucun revenu qui leur reste après avoir payé pour les choses essentielles (pour le groupe de trois enfants et plus, l'échantillon est très limité et le résultat peut être distordu par une erreur d'échantillon).

2.9.3 RRRRAI moyen par mode d'occupation

Les propriétaires qui ont une dette hypothécaire et ceux qui n'en ont pas ont environ le même RRRRAI (voir la figure 2-21). Comme groupe, les locataires ont un RRRRAI moyen moins élevé.

2.9.4 RRRRAI moyen par quintile de revenu

Comme pour les RFLR moyens, il existe une relation étroite entre le RRRRAI moyen et le niveau de revenu, mais la relation est directe plutôt qu'inverse (voir la figure 2-22). C'est-à-dire, plus élevé est le revenu, plus élevée sera la proportion de revenu qui reste après avoir fait les dépenses essentielles. Le RRRRAI moyen augmente d'un 16,6 % négatif pour le quintile au revenu le plus faible à 30,3 % pour le quintile à revenu le plus élevé. Le RRRRAI du deuxième quintile est près de la moyenne pour tous les ménages; pour le troisième et les quintiles plus élevés, le RRRRAI moyen est supérieur à la moyenne de tous les ménages.

2.9.5 RRRRAI par grandeur de la région

Il existe une variation dans le RRRRAI moyen selon la région de résidence, le RRRRAI étant le moins élevé pour les plus grands centres urbains et les régions rurales (figure 2-23). Cependant, les rapports pour ces deux régions sont près de la moyenne globale pour toutes les régions.

2.9.6 RRRRAI moyen par région

Encore une fois, il y a des différences selon la région dans les RRRRAI moyens (voir la figure 2-24). La différence la plus remarquable est constatée en C.-B. où le RRRRAI est de seulement 5,6 %. Dans les autres régions, le RRRRAI moyen est égal à la moyenne pour tous

Figure 2-26 :
Revenu résiduel moyen par mode d'occupation et composition du ménage, Canada, 1992

Composition du ménage	Propriétaires avec prêt hypothécaire	Propriétaires sans prêt hypothécaire	Tous les locataires	Tous les ménages
	*Revenu résiduel moyen(1) (Dollars)***			
Ménages dont le chef a moins de 65 ans				
Individu	9,798	8,773	5,421	6,673
Couple sans enfant	14,955	16,398	13,241	15,045
Couple 1 enfant	15,858	22,334	9,958	17,244
Couple 2 enfants	12,966	19,419	9,214	13,732
Couple 3+ enfants	12,368	15,017 *	5,336 *	11,531
Parent seul 1 enfant	7,231	11,701	4,369	6,981
Parent seul 2 enfants	4,211 *	19 *	2,240	2,718
Parent seul 3 enfants	1,985 *	-5,498 *	1,105 *	1,025 *
Ménages dont le chef a 65+ ans				
Individu	4,674 *	4,773	2,783	3,660
Couple	7,406 *	10,684	6,313	9,580
Tous les autres ménages	14,214	15,009	10,341	13,322
Tous les ménages	13,519	14,795	7,024	11,775
	Revenu résiduel moyen(1) comme proportion du revenu avant impôt (Pourcentage)			
Ménages dont le chef a moins de 65 ans				
Individu	11.63	-11.64	-5.25	-3.67
Couple sans enfant	20.99	23.67	24.41	23.07
Couple 1 enfant	19.14	14.61	20.00	17.60
Couple 2 enfants	17.47	17.41	18.32	17.59
Couple 3+ enfants	11.39	13.35 *	10.91 *	11.66
Parent seul/1 enfant	12.54	21.04	12.77	15.01
Parent seul/2 enfants	-1.51 *	-21.44 *	6.88	3.56
Parent seul/3+ enfants	3.44 *	-6.44 *	2.73 *	2.49 *
Ménages dont le chef a 65+ ans				
Individu	13.12 *	20.29	15.00	17.16
Couple	11.42 *	27.57	18.25	24.66
Tous les autres ménages	19.51	27.76	21.29	23.51
Tous les ménages	17.23	19.19	11.71	16.05

(1) Basé sur des moyennes qui peuvent être sensibles aux valeurs extrêmes.

* Mise en garde : Petit échantillon

**Calculés à partir des dossiers individuels de l'échantillon plutôt qu'à partir des moyennes présentées au tableau.

Source : Mise en tableau à partir de Statistique Canada, 1992, EDP

Figure 2-27 :
Revenu résiduel moyen par mode d'occupation et quintile de revenu, Canada, 1992

Quintile de revenu du ménage	Propriétaires avec prêt hypothécaire	Propriétaires sans prêt hypothécaire	Tous les locataires	Tous les ménages
	*Revenu résiduel moyen(1) (Dollars)***			
Plus bas	-4,286	666	998	606
Deuxième	1,502	5,643	4,477	4,409
Central	5,551	10,640	9,045	8,582
Quatrième	11,569	17,371	15,275	14,176
Plus élevé	24,921	35,367	29,105	29,390
Tous les ménages	13,519	14,795	7,024	11,775
	Revenu résiduel moyen (1) comme proportion du revenu avant impôt (Pourcentage)			
Plus bas	-42.29	-27.48 *	-8.74 *	-16.64 *
Deuxième	4.24	22.57	17.55	17.17
Central	13.75	27.39	23.09	21.87
Quatrième	20.27	30.88	27.68	25.18
Plus élevé	26.00	35.34	33.86	30.38
Tous les ménages	17.23	19.19	11.71	16.05

(1) Basé sur des moyennes qui peuvent être sensibles aux valeurs extrêmes.

*Même s'il reste une petite quantité de revenu résiduel positif en moyenne pour les propriétaires qui n'ont pas de prêt hypothécaire et pour les locataires, certains cas très négatifs produisent ici des rapports négatifs.

**Calculés à partir des dossiers individuels de l'échantillon plutôt qu'à partir des moyennes présentées au tableau.

Source : Mise en tableau à partir de Statistique Canada, 1992, EDP

les ménages du Canada ou un peu plus élevé que la moyenne.

Le rapport en Colombie-Britannique semble être une anomalie : il est examiné en plus de détails à la section 2.10.5.

2.9.7 Résumé : RRRRAI moyen et relations avec les ménages et l'emplacement

Il semble y avoir des relations que l'on peut définir dans les RRRRAI selon les caractéristiques des ménages et de l'emplacement, surtout en ce qui concerne le revenu et la taille du ménage (pour les ménages de plus d'une personne) et pour certains genres de ménages (les couples qui ont des enfants ou qui n'en ont pas). Cela ressemble aux résultats de l'analyse préalable du RFLR moyen.

2.10 EXAMEN PLUS DÉTAILLÉ DES RRRRAI PAR CROISEMENT SELON LE MODE D'OCCUPATION

Comme pour les RFLR, les diverses variables des ménages et de l'emplacement examinées à la section 2.9 ont été traitées par croisement selon le mode d'occupation (locataires, propriétaires ayant ou non un prêt hypothécaire) afin d'examiner plus à fond la nature de toute relation avec les RRRRAI.

Figure 2-28 :
Revenu résiduel moyen par mode d'occupation et taille de la région, Canada, 1992

Taille de la région de résidence (en population)	Propriétaires avec prêt hypothécaire	Propriétaires sans prêt hypothécaire	Tous les locataires	Tous les ménages
	*Revenu résiduel moyen (1) (Dollars)***			
Population 100 000 +	14,382	16,584	7,384	12,447
30 000-99 999	14,464	15,136	6,305	11,916
10 000-29 999	11,631	13,840	5,686	10,783
Rural	9,216	9,246	5,138	8,621
Tous les ménages	13,519	14,795	7,024	11,775
	Revenu résiduel moyen(1) comme proportion du revenu avant impôt (Pourcentage)			
Population 100 000 +	16.94	17.27	9.90	14.39
30 000-99 999	18.66	27.67	17.23	20.92
10 000-29 999	20.00	26.14	19.19	22.33
Rural	15.77	17.92	16.68	17.06
Tous les ménages	17.23	19.19	11.71	16.05

(1) Basé sur des moyennes qui peuvent être sensibles aux valeurs extrêmes.

**Calculés à partir des dossiers individuels de l'échantillon plutôt qu'à partir des moyennes présentées au tableau.

Source : Mise en tableau à partir de Statistique Canada, 1992, EDP

2.10.1 RRRRAI moyens par mode d'occupation et taille des ménages

La stabilité apparente des RRRRAI moyens pour tous les modes d'occupation combinés pour les ménages de deux personnes ou plus (section 2.9.1) se transpose aux ménages de cette taille qui sont propriétaires sans prêt hypothécaire pour les ménages, mais pas nécessairement aux propriétaires sans prêt hypothécaire ou aux locataires (voir la figure 2-25). Le groupe de ménages de 6 personnes et plus montre une baisse marquée pour les locataires, mais cela pourrait être attribuable à une erreur d'échantillonnage. Cependant, pour les locataires dans un ménage de deux à cinq personnes, les RRRRAI sont tout à fait constants. Il y a une forte baisse non expliquée chez les propriétaires ayant un prêt hypothécaire et un ménage de quatre personnes qui pourrait refléter une plus grande variabilité dans les années d'acquisition de logement.

2.10.2 RRRRAI moyens par mode d'occupation et composition du ménage

Les individus et les parents seuls avec plus d'un enfant ont des RRRRAI les moins élevés pour chaque groupe de mode d'occupation (voir la figure 2-26). De plus, le RRRRAI moyen baisse pour les couples selon la taille du ménage pour les locataires et en ce qui concerne les propriétaires ayant un prêt hypothécaire et ceux qui n'en ont pas, aucune tendance claire n'a pu être dégagée.

2.10.3 RRRRAI moyens par mode d'occupation et quintile de revenu

La relation directe entre les RRRRAI et le revenu pour tous les ménages (section 2.9.4) s'applique aussi aux trois groupes de modes d'occupation (voir la figure 2-27). Pour les locataires et les propriétaires qui ont une créance hypothécaire ou qui n'en ont pas, le RRRRAI moyen augmente

Figure 2-29 :
Revenu résiduel moyen par mode d'occupation et région, Canada, 1992

Région de résidence	Propriétaires avec prêt hypothécaire	Propriétaires sans prêt hypothécaire	Tous les locataires	Tous les ménages
	*Revenu résiduel moyen(1) (Dollars)***			
Colombie-Britannique	14,026	13,201	6,195	11,354
Alberta	15,351	16,950	7,393	13,302
Manitoba/ Saskatchewan	11,958	12,643	6,582	10,895
Ontario	14,361	16,753	8,161	13,181
Québec	11,597	12,178	5,712	9,460
Atlantique	12,499	11,659	6,136	10,415
Tous les ménages	13,519	14,795	7,024	11,775
	Revenu résiduel moyen(1) comme proportion du revenu avant impôt (Pourcentage)			
Colombie-Britannique	19.38	-8.72	13.65	5.53
Alberta	17.53	22.15	18.36	19.52
Manitoba/ Saskatchewan	19.20	26.56	10.82	20.30
Ontario	16.95	24.00	6.66	16.06
Québec	16.46	22.11	16.53	18.27
Atlantique	19.66	25.07	17.96	21.48
Tous les ménages	17.23	19.19	11.71	16.05

(1) Basé sur des moyennes qui peuvent être sensibles aux valeurs extrêmes.

**Calculés à partir des dossiers individuels de l'échantillon plutôt qu'à partir des moyennes présentées au tableau.

Source : Mise en tableau à partir de Statistique Canada, 1992, EDP

suivant les quintiles de revenu du plus faible au plus élevé. En général, les propriétaires qui ont un prêt hypothécaire ont des RRRRAI moins élevés que les locataires ou les propriétaires qui n'ont pas de prêt hypothécaire.

2.10.4 RRRRAI moyens par mode d'occupation et région de résidence

La figure 2-28 montre que la tendance pour tous les ménages est que les RRRRAI sont les moins élevés dans les plus grandes agglomérations urbaines et les régions rurales et que cela est vrai pour les trois groupes de mode d'occupation. Cependant, les différences sont plus petites pour les propriétaires qui ont un prêt hypothécaire.

2.10.5 RRRRAI moyens par mode d'occupation et région

La figure 2-29 montre que le RRRRAI moyen peu élevé de la Colombie-Britannique est entièrement attribuable aux propriétaires sans prêt hypothécaire. L'examen plus approfondi montre que l'échantillon de la Colombie-Britannique pour les propriétaires sans prêt hypothécaire comprend une forte part de parents seuls ayant deux enfants ou plus, ce qui aurait tendance à faire baisser la moyenne.

De plus, le RRRRAI moins élevé pour les locataires est énormément influencé par les locataires en Ontario et, à un degré moindre, par ceux du Manitoba et de la Saskatchewan.

2.11 CONSÉQUENCES DE L'ANALYSE DES RRRRAI MOYENS POUR UNE NORME DE RFLR VARIABLE UTILISÉE DANS LE MODÈLE DES BESOINS IMPÉRIEUX DE LOGEMENT

Il est évident que les besoins des ménages varient, qu'ils soient examinés en ce qui concerne leurs dépenses sur seulement le logement ou sur toutes les dépenses essentielles. La question est comment formuler une approche qui peut être appuyée du point de vue conceptuel et empirique qui est clairement supérieure à la norme actuelle de RFLR fixe.

Il semble que le revenu et que la taille des ménages soient les variables offrant les meilleures possibilités pour l'élaboration d'une approche de RFLR variable qui tient compte des dépenses essentielles pour le logement et autres que le logement, la même constatation découlant de l'analyse des RFLR moyens et de la documentation.

2.12 CONSÉQUENCES DES RÉSULTATS POUR L'EXAMEN DES APPROCHES DE RECHANGE À LA NORME D'UN RFLR FIXE À 30 %

Les messages principaux qui découlent de l'analyse présentée au présent chapitre sont les suivants : il existe des raisons convaincantes d'examiner les possibilités de rechange à la norme de RFLR actuellement fixée à 30 % dans le modèle des besoins impérieux de logement; il existe des raisons d'utiliser une norme de RFLR qui varie d'une manière ou d'une autre selon les différences dans les caractéristiques des ménages; et le choix d'une norme de RFLR spécifique, que cela soit un RFLR fixe ou un RFLR «de base» dans un RFLR variable (p. ex. chez Steele et Mazikins) est une question de bon jugement. Il faut donc établir une norme qui reflète ce qui est considéré comme étant acceptable au Canada aujourd'hui.

Les conséquences des résultats de l'analyse sur l'élaboration des approches de RFLR variables au prochain chapitre comprennent :

- Deux approches de rechange à la mesure de l'abordabilité du logement devraient être examinées : une qui la mesure par rapport aux dépenses pour le logement et le revenu seulement, et l'autre qui l'examine par rapport aux dépenses globales pour l'essentiel (le logement et autres que le logement) en relation au revenu.

  Il existe deux écoles de pensée dans la documentation examinée. La première examine l'abordabilité du logement dans le contexte plus étroit des besoins de logement seulement. La deuxième examine les besoins de logement par rapport aux besoins globaux de dépense des ménages à revenus moins élevés.

- La relation la plus prometteuse à être examinée est une échelle basée sur la taille du ménage et du RFLR et du RRRRAI moyens.

  La taille du ménage est utilisée dans les travaux empiriques et dans l'examen des documents comme caractéristique du ménage qui mérite plus d'examen à titre de variable à utiliser dans une norme de RFLR variable. Cependant, le RFLR très élevé moyen et le RRRRAI négatif pour les ménages d'une personne suggèrent qu'il faudrait certains perfectionnements (tels que l'utilisation de médians plutôt que de moyennes, tel que décrit au prochain point).

  L'analyse indique aussi qu'il pourrait être nécessaire de combiner les groupes de ménages de cinq personnes et de six personnes et plus dans les analyses subséquentes. La taille de l'échantillon de l'EDF est très petite pour les ménages de six personnes ou plus, ce qui à son tour reflète la pénurie relative de ces plus grands ménages dans la société canadienne. Il faudra que les données soient évaluées plus à fond à la prochaine étape de l'analyse afin de

déterminer si la combinaison de ces deux groupes sera nécessaire.

- Effectuer l'analyse subséquente en utilisant des médians plutôt que des moyennes devrait aider à améliorer la qualité des résultats et à réduire l'effet des valeurs extrêmes.

  Bien que l'utilisation de moyennes dans les analyses des RFLR présentés au Chapitre Deux n'ait pas produit de tendance selon les caractéristiques des ménages qui étaient très différentes à comparer à l'utilisation des médians (figure 2-11), les niveaux globaux des RFLR sont moins élevés lorsqu'on les mesure en utilisant des médians. Puisque les valeurs extrêmes ont un plus grand rôle dans les moyennes que dans les médians, on conclut que les analyses subséquentes ou les méthodes de rechange devraient envisager d'utiliser les médians.

- L'examen des RFLR et des RRRRAI selon le mode d'occupation devrait fournir un éclairage additionnel sur les relations entre les dépenses et le revenu par taille de ménage.

  Les propriétaires sans prêt hypothécaire ayant des frais de logement relativement faibles semblent être tout à fait distincts des deux autres modes d'occupation. Il semble évident que l'analyse de l'abordabilité du logement devrait avoir comme point de mire principal les locataires (la documentation présente certains précédents de ce point de vue) puisque les locataires à revenu moins élevé représentent environ trois sur quatre ménages en besoins impérieux de logement au plan national. De plus, les locataires à revenu plus faible sont les ménages qui ont à prime abord la plus grande difficulté, puisqu'ils doivent utiliser leur revenu limité pour répondre à des besoins essentiels concurrentiels tels que le logement et que leurs choix sont limités.

  Les propriétaires qui ont un prêt hypothécaire, en règle générale, ont tendance à occuper une position différente de celle des locataires, plus particulièrement de celle des locataires à faible revenu, puisqu'ils ont pris une décision consciente d'acheter une maison et d'encourir une dette hypothécaire. Au moment de l'achat, ils choisissent quelle proportion de leur revenu à consacrer au logement afin de pouvoir acheter une maison. De cette manière, ces ménages fournissent une certaine orientation au sujet de quelle quantité de leur revenu les ménages qui ont le choix sont préparés à consacrer au logement. Cette expérience pourrait éventuellement aider à déterminer l'aspect spécifique d'une échelle de RFLR variable.

- Il faut envisager un concept à la fois plus étroit et plus large des dépenses «essentielles» lorsque l'on choisit entre approches potentielles d'examen des besoins de logement abordable en tenant compte des dépenses essentielles globales et du revenu.

  Les documents décrivent deux concepts distincts de ce qui est considéré comme étant «essentiel». Il faut bien pondérer le choix entre les deux dans l'analyse des différents RFLR variables. Le premier est un concept plus étroit des dépenses essentielles, bien décrit par les seuils de faible revenu de Statistique Canada. Le second est un concept plus large, bien représenté par l'approche de Mazikins et Runge.

- L'analyse des différentes approches de RFLR n'a pas à tenir compte de variations selon l'emplacement.

  La ressemblance générale constatée dans les RFLR moyens et les RRRRAI moyens, selon la grandeur de la région et selon la région, indique que les variations selon l'emplacement n'ont pas à être incorporées dans les différents choix de RFLR variables qui seront examinés au Chapitre Trois. Ce résultat est étayé par le fait que les variations géographiques des frais du logement sont déjà incluses dans la vérification des ressources utilisées pour l'établissement des besoins impérieux de logement.

CHAPITRE TROIS – EXAMEN DES APPROCHES DE RECHANGE À UN RFLR VARIABLE

Le présent chapitre décrit la recherche qui a porté sur l'examen des approches à un RFLR de rechange et sur une méthode pratique qui est élaborée pour que le RFLR soit variable, afin que les ménages ayant des caractéristiques différentes et des besoins autres que le logement soient traités équitablement, ou du moins plus équitablement que par un RFLR fixe à 30 %. Le présent chapitre est en grande partie basé sur les travaux empiriques décrits au Chapitre Deux ainsi que sur ce qui se dégage de l'examen de la documentation et des tentatives préalables effectuées par Steele, Mazikins et Runge pour élaborer un RFLR variable.

3.1 LA NÉCESSITÉ D'ÉLABORER UNE APPROCHE DE RECHANGE AU RFLR FIXE À 30 %

Le Chapitre Deux a montré que le critère d'un RFLR fixe à 30 %, actuellement utilisé pour déterminer les besoins de logement, n'est pas soutenu par l'examen des données empiriques sur les ménages dans la population en général.

Cependant, un critère à 30 % est utilisé dans au moins deux autres cas :

- Dans certains cas, il établit le revenu nécessaire pour l'approbation d'un prêt hypothécaire.

  Dans un tel cas, on s'attend à ce que la situation économique de l'emprunteur va s'améliorer dans le temps. On s'attend aussi à ce que le débiteur hypothécaire, étant dans la plupart des cas jeune et membre d'une famille, aura d'autres dettes. Un RFLR à 30 % tient compte de ces autres exigences.

- Il sert aussi à calculer le loyer des locataires du logement aidé.

  Dans ce cas, les revenus sont généralement faibles et 30 % du revenu ne représente pas le loyer économique. Le 30 % est établi pour contribuer au fonctionnement de l'ensemble locatif et on suppose une forte subvention dont le but est d'aider le ménage à se préparer à revenir au marché privé. On s'attend à ce que le ménage occupe le logement aidé pour une durée limitée.

Mais il faut réaliser que déterminer qui sont les personnes en besoins impérieux de logement est tout à fait différent des deux cas décrits ci-dessus. La raison d'être de l'utilisation du critère de 30 % dans les cas décrits précédemment ne s'applique pas nécessairement aux déterminants des besoins impérieux de logement. Étant donné cette constatation et le manque de données empiriques sur les ménages justifiant l'utilisation d'un critère à 30 %, il est approprié d'élaborer des mesures d'abordabilité qui reconnaissent mieux que les ménages diffèrent les uns des autres dans leurs circonstances et les dans étapes de leur cycle de vie.

3.2 LES CRITÈRES D'UN RFLR VARIABLE

Plusieurs critères devraient être utilisés pour élaborer tout RFLR variable :

- il doit être pratique, c.-à-d. vraiment compris et capable d'être administré;
- il doit être basé sur la situation empirique, facilement calculable et facile à mettre à jour à partir de renseignements déjà disponibles;
- il doit tenir compte des questions d'équité;
- il doit tenir compte du fait qu'un ménage doit débourser pour le logement et pour d'autres biens et services;
- il doit être neutre en autant qu'il n'encourage aucune forme donnée d'organisation du ménage ou discriminer contre les autres formes d'organisation des ménages.

3.3 LA TAILLE DU MÉNAGE COMME BASE D'UN RFLR VARIABLE

Dans la description de l'analyse empirique présentée au Chapitre Deux, on espérait que les données signaleraient le bien-fondé d'un RFLR variable. Plusieurs dimensions socio-économiques ont été incluses dans l'analyse, entre autres le genre de ménage, sa taille, son revenu, la région où il est situé et la grandeur de l'établissement humain.

On a bien sûr montré que le revenu avait une relation inverse au RFLR. Les ménages à revenu plus faible doivent consacrer une plus forte proportion de leur revenu au logement puisqu'ils sont en concurrence dans le même marché du logement avec les ménages à revenu plus élevé.

Le genre de ménage est une variable composite puisqu'elle tient compte de la taille, de la composition de la famille et de l'étape de son cycle de vie. Cependant, étant donné sa complexité, il est difficile d'analyser ses effets sur la variation des RFLR examinés.

La grandeur de l'établissement humain semble incorporer la variation provenant des différents modes d'occupation. La variable régionale a relativement peu d'effets et, de toute manière, la recherche a porté sur la découverte d'une norme nationale qui pourrait s'appliquer partout au pays. On tient compte des différences régionales à la deuxième étape de la vérification des besoins de logement qui établit les seuils de revenu d'admissibilité aux besoins de logement. Ces seuils sont sensibles au marché et comme tel sont conçus pour tenir compte des différences dans les frais du logement attribuables à la région et à la grandeur de l'établissement humain.

On a aussi tenu compte de la possibilité qu'un RFLR variable pourrait être perçu comme étant discriminatoire s'il était basé sur des facteurs sur lesquels le ménage n'a aucun contrôle et dont ils étaient même explicitement exclus en vertu des lois sur les droits de la personne (p. ex. l'âge). Le seul facteur qui peut être considéré comme étant «neutre» est la taille du ménage.

Le RFLR variable ne devrait pas être conçu de telle manière qu'il favorise une forme donnée d'organisation du ménage. Cependant, il peut tenir compte de la possibilité qu'étant donné les économies d'échelle, une certaine taille de ménage est plus efficace dans son utilisation des ressources de logement. Mazikins et Steele ont tous les deux choisi la taille du ménage comme dimension sur laquelle baser leur RFLR (voir la section 2.7.2).

Étant donné la possibilité d'économies d'échelle pour les ménages, la neutralité de ces économies par rapport à des domaines potentiellement discriminatoires, et la recherche de Mazikins et Steele, la taille du ménage semble être la variable la plus appropriée à utiliser comme base de l'élaboration d'un RFLR variable.[12]

3.4 LE CHOIX D'UNE BASE DE DONNÉES

Le RFLR variable devrait être basé sur l'EDF puisque c'est la seule base de données qui apparie les dépenses et les revenus pour la même année. Elle sert à établir la base et la pondération de l'Indice des prix à la consommation (IPC). Comme telle, l'Enquête est effectuée régulièrement auprès d'un grand échantillon national et elle serait disponible pour mettre à jour le RFLR.

3.5 UTILISATION DES MÉDIANES PLUTÔT QUE DES MOYENNES

Comme nous l'avons décrit à la section 2.12, l'analyse effectuée ici se fait sur la base des médianes plutôt que des moyennes afin de réduire l'effet des valeurs extrêmes.

Bien que l'utilisation de moyennes dans l'analyse des RFLR au Chapitre Deux n'ait pas produit de tendances selon les caractéristiques des ménages grandement différentes que celles dérivées par l'utilisation des médianes (figure 2-11), les niveaux globaux des RFLR sont moins élevés lorsqu'on les mesure en utilisant les médianes. Puisque les valeurs extrêmes jouent un plus

Figure 3-1 :
Rapport médian des frais de logement au revenu par taille du ménage, approche directe (1A) Canada, 1992

Taille du ménage	RFLR médian		Médian lissé
	Sans ajustement	Lissé	RFLR plus 50 %
		(Pourcentage)	
1 personne	23.63	24.00	36.00
2 personnes	20.68	21.00	32.00
3 personnes	17.32	17.00	26.00
4 personnes	16.85	17.00	26.00
5 personnes	16.50	17.00	26.00
6+ personnes	15.28	15.00	23.00

Source : Basée sur la figure 2-11

grand rôle dans les moyennes que dans les médianes, on a conclu que l'analyse des différents RFLR variables devrait être basée sur les médianes.

3.6 LES APPROCHES DIRECTES ET INDIRECTES À L'ÉLABORATION D'UN RFLR VARIABLE

Comme nous l'avons conclu à la section 2.12, deux options de mesures de l'abordabilité du logement seront examinées :

- la première mesure l'abordabilité du logement par rapport aux frais du logement et du revenu **seulement** et elle est basée sur l'analyse empirique décrite au Chapitre Deux. Dorénavant, on se réfère à cette approche comme étant l'**approche directe**;

- l'autre approche examine l'abordabilité du logement du point de vue des dépenses globales essentielles (le logement **et** les autres dépenses) en relation au revenu, et elle a à sa base les travaux préalables de Steele et de Mazikins. Cette approche sera dorénavant décrite comme l'**approche indirecte**.

Figure 3-2 :
Rapport médian des frais de logement au revenu par taille du ménage, approche directe (1B) excluant les propriétaires sans prêt hypothécaire Canada, 1992

Taille du ménage	RFLR médian		Médian lissé
	Sans ajustement	Lissé	RFLR plus 50 %
		(Pourcentage)	
1 personne	25.40	25.00	38.00
2 personnes	24.50	25.00	38.00
3 personnes	21.40	21.00	32.00
4 personnes	20.70	21.00	32.00
5 personnes	20.40	20.00	30.00
6+ personnes	22.30	22.00	33.00

Source : Mise en tableau à partir de l'EDF 1992 de Statistique Canada

Basée sur la classification/logement non logement, Mazikins a élaboré une méthode qui suivait l'approche indirecte. Pour établir la base de cette méthode, Mazikins a retenu 30 % comme le RFLR d'un ménage de deux personnes. En imposant cette valeur comme norme, il prédéterminait réellement le niveau (sinon la courbe) de l'échelle pour les autres tailles de ménages. Le présent travail n'impose pas ce genre de restriction à l'avance.

L'établissement d'un seuil pour mesurer l'abordabilité du logement (qu'il soit à 30 % ou à un autre niveau) sous-entend un certain débat puisque c'est un geste basé sur un jugement de nature normative. Dans l'approche directe, il faut se mettre d'accord au sujet du niveau de revenu qui sera consacré au logement. Par contre, l'approche indirecte exige elle aussi un accord sur quels biens et services seront inclus dans l'ensemble autre que le logement ainsi que sur quelle part du revenu devrait y être consacrée en plus du RFLR du logement lui-même. L'approche indirecte peut donc avoir tendance à compliquer la question plutôt que de la simplifier. L'approche indirecte peut être considérée par certaines personnes comme accordant la plus grande importance (ou du moins un poids égal) aux dépenses autres que le logement.

Et quel que soit le seuil d'abordabilité qui est établi, il doit tenir compte du fait qu'un rapport des frais de logement au revenu est aussi établi pour déterminer le loyer dans le cas du logement aidé. Tout RFLR variable devrait être raisonnablement près de ce dernier puisqu'il existe des raisons horizontales d'équité pour que le critère de détermination des besoins impérieux de logement ne soit pas trop différent du niveau de détermination du loyer. On examine dans les sections suivantes les RFLR variables en utilisant tout d'abord l'approche directe, suivie de l'indirecte.

Figure 3-3 :
Étapes de l'élaboration d'un RFLR variable indirect

- Déterminer les dépenses essentielles totales par chaque ménage autres que le logement.
- Déterminer le nombre ajusté de personnes dans chacun des ménages en utillisant le mécanisme de Statistique Canada.
- Calculer les dépenses essentielles ajustées par personne autres que le logement pour chaque ménage.
- Établir les dépenses essentielles médianes ajustées par personne autres que le logement pour tous ménages.
- Affecter un budget total pour les dépenses essentielles autres que le logement à chacun des ménage la dépense médiane par personne par le nombre ajusté de personnes dans ce ménage.
- Calculer le revenu résiduel du ménage en soustrayant le budget total pour les dépenses essentielles le logement du revenu total pour chaque ménage.
- Calculer la médiane de ce revenu résiduel pour le logement et les dépenses discrétionnaires comme revenu du ménage pour les ménages de différentes tailles.
- Calculer le RFLR variable indirect pour les ménages de différentes tailles en sous trayant 10% des revenu résiduel par taille de ménage.

3.6.1 L'approche directe

Deux possibilités sont examinées dans l'approche indirecte : la Méthode 1A qui comprend tous les ménages et la Méthode 1B qui exclut les propriétaires-occupants qui n'ont pas de prêt hypothécaire.

Dans l'approche directe (Méthode 1A), les RFLR basés sur les médianes sont calculés pour les ménages selon leur taille (comme on l'a montré à la figure 2-11) et lissés au point de pourcentage le plus près (figure 3-1). Le RFLR est plus élevé pour les ménages d'une personne et il baisse à mesure que les ménages deviennent plus populeux.

Tel que démontré à la figure 2-11 au Chapitre Deux, dans l'ensemble de la population, les RFLR basés sur les médianes sont bien inférieurs à 30 %. Cela est raisonnable puisqu'on ne s'attend pas à ce que la population en général ait un problème d'abordabilité.

Le défi consiste donc à établir l'écart entre la statistique sur la population et le point auquel on détermine que l'abordabilité est un problème. Statistique Canada a fait face à une tache semblable pour établir les seuils de faible revenu en utilisant la nouvelle mesure que l'on nomme mesure de faible revenu (MFR). Après une étude exhaustive, Statistique Canada a décidé que 50 % était l'écart approprié entre le revenu médian et le seuil de faible revenu. Ce même écart a été adopté dans la présente étude pour demeurer cohérent avec la recherche sur le faible revenu entreprise par Statistique Canada. Dans le cas du revenu, il est évident que plus faible est le revenu, pire est la situation; pour les RFLR, plus élevé est le nombre, pire est la situation. La figure 3-1 présente les RFLR variables qui découlent après l'addition de 50 % au RFLR lissé basé sur les médianes et l'arrondissement au point de pourcentage le plus près.

La figure 3-1 est basée sur tous les ménages quel que soit leur mode d'occupation. Cependant, il est possible de défendre l'exclusion des propriétaires-occupants sans prêt hypothécaire. Les deux autres groupes de ménages, les propriétaires-occupants qui ont des prêts hypothécaires et les locataires, peuvent être considérés comme achetant des services de logement aux prix courants. Les propriétaires-occupants sans prêt hypothécaire, par contre, profitent des paiements passés du principal qui ont abaissé leurs dépenses actuelles.

La figure 3-2 montre l'effet d'exclure les propriétaires-occupants sans prêt hypothécaire (Méthode 1B). De façon générale, les RFLR remontent, bien qu'à un degré variable, selon la taille du ménage. De plus, l'écart entre les RFLR des plus petits et des plus grands ménages a été rétréci, et les ménages de deux personnes ont maintenant environ le même RFLR que le ménage d'une seule personne.

L'élimination des propriétaires sans prêt hypothécaire va en grande partie éliminer les

Figure 3-4 :
Rapport médian des frais de logement au revenu par taille du ménage, approche indirecte (2) Canada, 1992

Taille du ménage	Revenu résiduel après les dépenses essentielles autres que le logement			Dépenses élargies et lissées moins 10 %
	Élargie	Étroite	Élargie Lissée	
			(Pourcentage)	
1 personne	48.09	65.31	48.00	38.00
2 personnes	48.46	66.48	48.00	38.00
3 personnes	44.35	64.68	44.00	34.00
4 personnes	44.26	63.60	44.00	34.00
5 personnes	40.88	60.67	41.00	31.00
6+ personnes	41.55	62.83	41.00	31.00

Source : Mise en tableau à partir de l'EDF 1992 de Statistique Canada

couples âgés du groupe à l'étude. Les couples qui restent, c.-à-d. ceux qui ont des prêts hypothécaires, auront tendance à être plus jeunes et auront plus probablement deux revenus. La figure 3-2 présente leur capacité de payer plus cher pour le logement. L'analyse des dépenses autres que le logement qui suit (à la section 3.4.2) confirmera leur capacité de payer plus cher.

Il faut aussi remarquer que les RFLR basés sur les médianes baissent selon la taille des ménages jusqu'aux ménages de six personnes et plus, où ils se mettent à remonter en bonds. Ces grands ménages représentent un petit pourcentage de la population et comme tels, ils affichent souvent des résultats contradictoires. Dans ce cas, ils ont un RFLR basé sur les médianes plus élevé que les ménages de la prochaine plus petite catégorie.

3.6.2 L'approche indirecte

La figure 3-3 décrit la série d'étapes requises pour le calcul du RFLR variable indirect; une description du processus est présentée ci-dessous.

Dans l'approche indirecte, l'élaboration du RFLR variable (auquel on se réfère comme étant la Méthode 2), on tient compte des dépenses essentielles autres que le logement (p. ex. la nourriture, les vêtements) ainsi que le logement. Il faut alors décider si cela devrait aussi comprendre l'ensemble des dépenses essentielles en plus du logement.

Il y a deux concepts de «dépenses essentielles» qu'on retrouve dans la documentation (voir la section 2.12) :

- la **concept étroit** : ce concept des dépenses essentielles comprend seulement la nourriture, les impôts personnels et les vêtements en plus du logement et c'est celui qui est utilisé par Statistique Canada pour le calcul de ses seuils de faible revenu;

- le **concept élargi** : en plus des éléments décrits ci-dessus, cette définition inclut les soins personnels, le fonctionnement du ménage, les soins de santé et les frais du transport pour englober la plupart des obligations des ménages moyens. C'est le concept utilisé par Mazikins et Runge.

Mais combien faut-il à un ménage pour toutes ces dépenses? Dans la population, il y aura des variations représentant la qualité, le choix, les produits de luxe, etc. De plus, il peut y avoir certaines économies d'échelle dans les ménages les plus populeux.

Pour tenir compte de ces dernières différences, le concept d'une dépense ajustée par personne est utilisé dans la présente étude. La méthode de Statistique Canada pour le calcul de la mesure de faible revenu (MFR) a été utilisée comme guide. Dans cette approche, le besoin d'un ménage en revenu n'est pas considéré comme étant simplement un multiple du nombre de personnes du ménage. Plutôt, un mécanisme de pondération basé sur la taille du ménage et sur sa composition est utilisé. Sur cette échelle, la Personne 1 (c.-à-d. l'adulte de référence du ménage) reçoit un poids de 1 et tout autre adulte un poids de 0,4. On accorde aux enfants un poids de 0,3, sauf pour le premier enfant dans une famille d'un seul adulte, qui obtiendrait une pondération de 0,4.

Ce mécanisme de pondération est utilisé ici pour calculer la dépense ajustée par personne pour les dépenses essentielles autres que le logement en utilisant les définitions élargies et étroites des dépenses essentielles. Les étapes du processus présentées à la figure 3-3 peuvent être résumées comme suit :

- Premièrement, on détermine les dépenses essentielles effectuées par chaque ménage autres que le logement (en utilisant les deux définitions).

- Deuxièmement, on établit le nombre ajusté de personnes de chaque ménage en utilisant le mécanisme de pondération. Le chiffre ajusté est toujours inférieur au nombre réel de personnes dans le ménage, sauf dans le cas d'un ménage d'une personne où c'est le même nombre.

Figure 3-5 :
Résumé des rapports médians des frais de logement au revenu par taille de ménage, diverses approches, Canada, 1992

Taille du ménage	Approche directe		Approche indirecte		
	1A	1B	2	Mazikins	Steele
			(Pourcentage)		
1 personne	36	38	38	35	40
2 personnes	32	38	38	30	30
3 personnes	26	32	34	28	25
4 personnes	26	32	34	27	22.5
5 personnes	26	30	31	27	20
6+ personnes	23	33	31	25	20

Source : Figures 3-1, 3-2, 3-4 et Boriss Mazikins, Rapport des frais de logement au revenu : mesure de l'abordabilité, SCHL, Division de la recherche, 1992, et Marion Steele, Canadian Housing Allowances: An Economic Analysis, Ontario Economic Council, 1985

- Troisièmement, on calcule pour chaque ménage les dépenses essentielles par personne autres que le logement en divisant le total des dépenses essentielles du ménage autres que le logement par le nombre ajusté de personnes dans le ménage. Ensuite, les dépenses médianes essentielles autres que le logement, ajustées par personne, sont obtenues pour tous les ménages.

Cette dépense médiane pour des besoins essentiels autres que le logement par personne pour tous les ménages est adoptée comme la base adéquate de l'établissement d'un budget théorique qui serait suffisant pour les besoins de n'importe quel ménage. Puisque la moitié de la population dépense moins que ce montant, il peut être considéré comme étant suffisant pour englober les besoins fondamentaux[15].

On calcule un budget théorique pour les dépenses essentielles autres que le logement pour chaque ménage en utilisant son nombre ajusté de personnes. Ce budget théorique du ménage pour les postes autres que le logement est ensuite soustrait du revenu total du ménage afin de déterminer quel revenu résiduel resterait pour les dépenses non essentielles et pour le logement. Les pourcentages médians de ce revenu restant sont ensuite calculés selon la taille du ménage. Comme le montre la figure 3-4, ces pourcentages médians deviennent la base de l'élaboration d'un RFLR variable dans cette approche indirecte.

Bien que les calculs peuvent sembler complexes, la logique sous-jacente à la méthode est basée sur plusieurs principes :

- les ménages ont besoin de revenus pour la vie de tous les jours, mais il n'y a aucune méthode scientifique permettant d'attribuer un montant précis à chaque ménage pour satisfaire ses besoins;

- le montant que chaque ménage dépensera variera en pratique selon ses goûts, ses circonstances et plusieurs autres facteurs;

- l'utilisation d'une méthode normalisée pour arriver à la dépense par personne pour les besoins essentiels autres que le logement atténuera l'effet de plusieurs variables qui causent la variation entre les ménages;

- permettre à chaque ménage ce niveau de dépense pour les besoins essentiels autres que le logement ressemble à l'approche budgétaire utilisée par des organismes

tels que le Montreal Diet Dispensary et le Toronto Social Planning Council, sauf que le niveau de dépense requis déterminé ici est établi sur une base empirique d'après les dépenses observées pour l'ensemble de la population plutôt que des dépenses qui seraient assignées par un groupe d'experts;

- l'utilisation des données de l'EDF pour arriver au niveau médian de dépense pour les besoins essentiels autres que le logement rend la méthode empirique et donc moins arbitraire ou prescriptive. En autres mots, la dépense attribuée au ménage est basée sur des dépenses observées des ménages plutôt que sur un panier imaginaire de biens.

La première colonne de la figure 3-4 montre la proportion de revenu médian qui reste par taille de ménage après que chaque ménage a dépensé le montant médian ajusté sur la plus vaste gamme de besoins essentiels autres que le logement. La deuxième colonne utilise les catégories plus limitées de dépenses du concept étroit des dépenses essentielles.

Pour calculer le RFLR variable dans l'approche indirecte, le concept élargi des besoins essentiels est choisi pour que l'analyse ne paraisse pas recommander que les ménages abandonnent des postes de consommation essentiels qui pourraient éventuellement causer des difficultés indues.

Les ménages ne seront pas capables de dépenser tous leurs revenus sur le logement après leurs exigences de base autres que le logement. Une certaine portion doit rester pour les dépenses discrétionnaires, mais la question est de savoir combien. Malheureusement, il n'y a aucune orientation à ce sujet dans les documents pertinents.

Le chiffre utilisé ici en plus de la définition la plus élargie des dépenses essentielles est 10 %, qui a été calculé après examen de l'information sur le revenu résiduel présentée au Chapitre Deux. On a tenu compte de deux considérations :

- La figure 2-27 montrait que le revenu résiduel moyen pour tous les ménages était de 16,05 %. Le chiffre utilisé dans la MFR retient 50 % comme l'écart entre la statistique sur la population et le niveau «problématique». Statistique Canada a trouvé une certaine justification pour ce chiffre dans des études universitaires et dans les directives sur la pauvreté du Conseil canadien du développement social. L'utilisation de 50 % de tout le revenu résiduel moyen pour tous les ménages produirait un «seuil de problème» de 8 %. Cette allocation pourrait être trop faible, mais comme le montre la figure 2-27, le quintile le plus faible a en moyenne un revenu résiduel négatif qui est produit par certaines valeurs extrêmes.

- Si au lieu d'examiner le revenu résiduel pour tous les ménages, on se tournerait vers le revenu résiduel du quintile central seulement, le revenu résiduel moyen est de 21,87 %. Les problèmes d'abordabilité du logement disparaissent en grande mesure à ce niveau de revenu. La moitié de 21,87 % serait environ 11 %.

Les deux méthodes décrites ci-dessus ont donc établi une fourchette de 8 à 11 % pour les dépenses discrétionnaires, le 10 % choisi se trouvant vers la limite supérieure de cette gamme.

La colonne de droite de la figure 3-4 montre le RFLR variable qui découlerait du calcul élargi lissé de la proportion de revenu qui reste après avoir tenu compte des dépenses pour les postes essentiels autres que le logement réduits de 10 % (ce qui constitue la Méthode 2).

Comme dans la Méthode 1B, les ménages de une et de deux personnes dans la Méthode 2 ont des RFLR semblables. Cela pourrait être le résultat du fait que le deuxième adulte apporte souvent un deuxième revenu sans doubler les dépenses. La figure 2-5 a montré que peu du revenu accru des ménages de deux personnes était dépensé sur le logement, ce qui produisait donc un RFLR moins élevé. On pourrait interpréter

cela comme une preuve d'une capacité additionnelle des familles de deux personnes à payer un montant plus important pour leur logement tout en maintenant le même niveau de bien-être que celui de la personne seule.

Cela est confirmé lorsqu'on examine les couples dont le RFLR est plus élevé qui sont soit locataires ou des propriétaires ayant un prêt hypothécaire qui choisissent de payer un RFLR plus élevé. L'approche de la MFR indique que la personne additionnelle ajoute seulement 0,4 % du besoin de la première personne au total des besoins du ménage (voir la section 3.6.2). Du point de vue de l'équité, il y a peu de justification pour demander à deux adultes de dépenser moins de leur revenu sur le logement qu'à un adulte, surtout étant donné les indications de la capacité additionnelle de payer des ménages de deux personnes.

Un point remarquable de cette approche est qu'il suggère qu'il y a une certaine latitude dans le revenu pour augmenter le RFLR actuel. L'échelle des RFLR est aussi basée sur la taille et le genre de ménage puisque elle tient compte de l'existence d'enfants. Puisque nous avons montré qu'il y a beaucoup de revenus pour couvrir toutes les dépenses essentielles même dans le concept élargi, plus un coussin de 10 % pour les dépenses discrétionnaires, on peut prétendre qu'il n'y aurait pas trop de problèmes en augmentant les RFLR.

3.7 RÉSUMÉ DES APPROCHES DE RECHANGE ET DES CONSÉQUENCES POUR L'ANALYSE SUBSÉQUENTE

L'approche au RFLR variable décrite dans le présent rapport sert à la délimitation du besoin de logement seulement. Certains pourraient examiner son utilisation comme échelle locative pour les ménages occupant le logement aidé. Si elle était utilisée de cette manière, ce qui n'était pas considéré comme une partie du présent projet, on prélèverait des ménages un certain pourcentage de leur revenu actuel seulement s'il était positif. La question de revenu résiduel négatif, traitée assez longuement au Chapitre Deux, ne se poserait donc plus.

Trois RFLR variables ont été élaborés dans le présent chapitre, deux basés sur le calcul direct (Méthode 1A et 1B) et l'autre basé sur l'inférence indirecte à partir des autres dépenses (Méthode 2). Les trois RFLR variables qui en découlent sont présentés à la figure 3-5 ainsi que le RFLR dérivé par Mazikins et Steele. Les points saillants comprennent :

- Les RFLR élaborés dans le présent chapitre sont conformes à tous les principaux critères décrits à la section 3.2 :
  - ils sont pratiques en autant qu'ils sont relativement faciles à comprendre et à mettre en oeuvre;
  - ils sont équitables puisqu'ils traitent tous les ménages de la même façon quel que soit leur âge ou l'étape de leur cycle de vie;
  - ils sont basés sur les dépenses pour le logement et les autres dépenses;
  - ils sont basés sur des données empiriques (tirées des données de l'EDF) et peuvent être mis à jour à mesure que les résultats des nouvelles enquêtes deviennent disponibles;
  - ils sont neutres en autant qu'ils n'encouragent aucune forme donnée d'organisation des ménages ou ne discriminent contre les autres formes d'organisation des ménages.

- Comme on peut le voir à la figure 3-5, il y a peu de variation entre les RFLR élaborés utilisant les méthodes 1B et 2. Ces RFLR varient cependant par rapport aux RFLR élaborés à partir de la Méthode 1A et de ceux calculés par Mazikins et Steele, en autant que la baisse du RFLR à mesure que l'augmentation de la taille du ménage est moins prononcée. Cette différence reflète les différentes méthodes utilisées.

Au prochain chapitre, deux de ces RFLR variables ont été choisis pour être mis à l'essai

à partir de la base de données de 1991 des besoins impérieux de logement. Afin de permettre un contraste, l'approche directe de la Méthode 1A (qui comprenait tous les modes d'occupation) et l'approche indirecte (Méthode 2) seront comparées à la méthode actuelle de mesure des besoins impérieux de logement en utilisant un RFLR fixe à 30 %.[16]

Des analyses de sensibilité vont cerner l'effet des approches directes et indirectes sur la composition des besoins impérieux de logement, en accordant une attention particulière au mode d'occupation et à la composition des ménages ayant des besoins impérieux de logement. Les comptes de base des logements inférieurs ou supérieurs aux seuils d'abordabilité et l'état des besoins impérieux de logement seront présentés pour chacune des méthodes.

CHAPITRE QUATRE – L'ESTIMATION DU NOMBRE DE MÉNAGES AYANT UN BESOIN DE LOGEMENT SELON LES DIFFÉRENTES APPROCHES

Dans cette troisième étape finale de la recherche, les estimations des ménages ayant un besoin de logement calculées en utilisant les approches 1A et 2 de RFLR variable, présentées au Chapitre Trois, sont comparées et contrastées aux estimations des ménages en besoin de logement selon le RFLR fixe à 30 % actuellement utilisé.

4.1 CHOIX DES RFLR À METTRE À L'ESSAI ET CHOIX DE LA BASE DE DONNÉES

Les RFLR variables calculées en utilisant l'approche directe (1A) et l'approche indirecte (2) présentées au Chapitre Trois sont utilisés pour cette mise à l'essai. Ces deux mesures de RFLR ont été préalablement expliquées à la figure 3-5. L'approche directe, la Méthode 1B (qui exclut les propriétaires qui n'ont pas de prêt hypothécaire), n'est pas utilisée ici puisque les RFLR obtenus par ce calcul sont très semblables à ceux obtenus par l'approche indirecte (Méthode 2) et produirait donc des chiffres semblables de ménages ayant un besoin de logement.

Bien que la base de données de l'EDF ait été utilisée pour élaborer les approches de RFLR variables, les estimations de ménages ayant des besoins de logement utilisant ces approches sont déterminées en utilisant la base de données des besoins impérieux de logement de 1991 pour les raisons suivantes :

- La base de données sur les besoins impérieux de logement contient aussi des variables sur la qualité du logement, pour que les problèmes de qualité et de taille convenables puissent être examinés.
- La base de données sur les besoins impérieux de logement est tirée de la base de microdonnées de l'Enquête sur le revenu des ménages et l'équipement ménager (ERMEM) de Statistique Canada, qui fournit un échantillon beaucoup plus grand que celui de l'EDF, facilitant une analyse plus détaillée des besoins impérieux de logement.

4.2 LES MÉNAGES AYANT UN BESOIN DE LOGEMENT SELON LES DIFFÉRENTES APPROCHES

4.2.1 L'approche directe

La figure 4-1 compare le nombre de ménages dépensant plus que le seuil de l'abordabilité selon l'approche directe (1A) du RFLR variable et le RFLR actuel fixe à 30 %.

Le nombre total de ménages consacrant plus que la norme est semblable dans chacun des cas, un peu plus de 1.7 million. Cependant, 244 000 ménages qui se trouvent au-dessus du seuil

Figure 4-1 :
Nombre de ménages dépensant plus que le seuil de l'abordabilité, approche directe (1A) RFLR variable à comparer à un RFLR fixe à 30% Canada, 1991

	Approche directe (1A)		
RFLR fixe à 30 %	Au-dessus du seuil	Sous le seuil	Total des ménages
		(Ménages)	
Au-dessus du seuil	1475000	244000	1719000
Sous le seuil	241000	7615000	7856000
Total des ménages	1716000	7859000	9574000

Source : Base de données sur les besoins impérieux de logement en 1991, SCHL, élaborée à partir du ruban de microdonnées de l'Enquête sur le revenu des ménages et l'équipement ménager (ERMEM) et de l'Enquête sur les frais de logement (EFL) de Statistique Canada, 1991, enrichies pour faciliter les calculs des besoins impérieux de logement.

Figure 4-2 :
Nombre de ménages dépensant plus que le seuil de l'abordabilité, approche indirecte (2) RFLR variable à comparer à un RFLR fise à 30% Canada, 1991

	Approche indirecte (2)		
	Au-dessus du seuil	Sous le seuil	Total des ménages
RFLR fixe à 30 %		*(Ménages)*	
Au-dessus du seuil	1177000	541000	1719000
Sous le seuil	0	7856000	7856000
Total des ménages	1177000	8397000	9574000

Source : Base de données sur les besoins impérieux de logement en 1991, SCHL, élaborée à partir du ruban de microdonnées de l'Enquête sur le revenu des ménages et l'équipement ménager (ERMEM) et de l'Enquête sur les frais de logement (EFL) de Statistique Canada, 1991, enrichies pour faciliter les calculs des besoins impérieux de logement.

d'abordabilité du RFLR fixe à 30 % se trouvent sous le seuil selon l'approche directe de calcul du seuil d'abordabilité, et 241 000 ménages se trouvent au-dessus du seuil dans l'approche directe, mais sous le seuil du RFLR fixe à 30 %. Donc, bien que l'approche directe ne réduise pas le nombre de ménages ayant un besoin de logement abordable, elle change effectivement la composition d'environ 15 % des ménages admissibles.

4.2.2 L'approche indirecte

Dans le cas de l'approche indirecte de mesure de l'abordabilité, où toutes les catégories des RFLR sont supérieures au seuil actuel de 30 %, on s'attendrait qu'elle aurait un effet plus marqué de réduction du nombre de ménages que l'approche directe, et tel est le cas.

Comme le montre la figure 4-2, l'approche indirecte classe environ 32 % de moins de ménages comme dépensant plus que la norme que ne le fait le seuil actuel d'abordabilité fixe à 30 %. L'approche indirecte réduit le nombre de ménages dépensant plus que la norme pour le logement par plus d'un demi-million, soit de juste un peu plus de 1,7 million à moins de 1,2 million.

4.2.3 Estimations nationales des besoins essentiels de logement

Ce ne sont pas tous les ménages décrits ci-dessus comme dépensant plus que le seuil d'abordabilité qui ont des besoins impérieux de logement puisqu'ils doivent aussi se situer sous le plafond de revenu déterminant les besoins impérieux.

L'utilisation d'un RFLR plus élevé pour mesurer l'abordabilité produit automatiquement un seuil moins élevé de revenu à la deuxième étape de l'analyse des besoins impérieux puisqu'un RFLR plus élevé signifie qu'il faut un revenu moins élevé pour justifier une dépense donnée pour le logement. De cette manière, en plus du RFLR plus élevé à l'étape un qui produit moins de ménages dépensant plus que la norme, le plafond moins élevé du revenu déterminant les besoins impérieux à la deuxième étape réduit encore plus le nombre de ménages ayant un besoin de logement. Le tableau 4-3 montre le nombre de ménages qui ont des besoins de logement se situant sous le RFLR actuel de 30 % et les deux RFLR variables de rechange.

Le tableau montre que bien que le nombre de ménages qui ont des besoins impérieux de logement est moins élevé dans les deux RFLR variables qu'avec le RFLR fixe à 30 %, ce nombre est considérablement moins élevé dans le cas du RFLR variable établi selon l'approche indirecte.

4.2.4 Estimations des besoins impérieux de logement par province

La figure 4-4 montre la répartition des estimations des besoins impérieux par province selon chacune des trois approches.

Figure 4-3 :
Comparaison du nombre de ménages en besoin impérieux dans les différentes approches, Canada, 1991

	RFLR fixe à 30 %	RFLR variable	
		Approche directe (1A)	Approche indirecte (2)
Nombre de ménages en besoin impérieux	1164000	1082000	806000
% de tous les ménages	12.2	11.3	8.4

Source : Base de données sur les besoins impérieux de logement en 1991, SCHL, élaborée à partir du ruban de microdonnées de l'Enquête sur le revenu des ménages et l'équipement ménager (ERMEM) et de l'Enquête sur les frais de logement (EFL) de Statistique Canada, 1991, enrichies pour faciliter les calculs des besoins impérieux de logement.

Figure 4-5 :
Comparaison du nombre de ménages en besoins impérieux par taille du ménage selon les différentes méthodes, Canada, 1991

	RFLR fixe à 30 %			Approche directe (1A)			Approche indirecte (2)		
Province	Nombre	Incidence	% du Total	Nombre	Incidence	% du Total	Nombre	Incidence	% du Total
Terre-Neuve	20000	11	1.7	20000	11	1.8	13000	8	1.7
Île-du-Prince-Édouard	7000	14	0.6	7000	14	0.6	5000	10	0.6
Nouvelle-Écosse	45000	14	3.8	44000	14	4	32000	10	4
Nouveau-Brunswick	28000	11	2.4	27000	11	2.5	19000	8	2.3
Québec	341000	13	28	298000	12	28	2E+05	9	29
Ontario	389000	11	33	364000	11	34	3E+05	8	33
Manitoba	41000	11	3.5	38000	10	3.5	30000	8	3.7
Saskatchewan	37000	11	3.2	34000	10	3.2	27000	8	3.4
Alberta	94000	11	8.1	100000	12	9.2	71000	8	8.8
Colombie-Britannique	164000	14	14	152000	13	14	1E+05	9	14
Total	1E+06	12	100	1E+06	11	100	8E+05	8	100

Source : Base de données sur les besoins impérieux de logement en 1991, SCHL, élaborée à partir du ruban de microdonnées de l'Enquête sur le revenu des ménages et l'équipement ménager (ERMEM) et de l'Enquête sur les frais de logement (EFL) de Statistique Canada, 1991 enrichies pour faciliter les calculs des besoins impérieux de logement.

Dans chaque province, l'incidence des besoins est de loin moins élevée dans l'approche indirecte que dans l'approche du RFLR fixe à 30 % ou dans l'approche directe.

Dans la plupart des cas, les estimations des besoins dans l'approche directe sont moins élevées que dans le calcul du RFLR fixe à 30 %; les exceptions sont l'Alberta, où un nombre légèrement plus élevé de ménages qui ont des besoins impérieux est obtenu par l'approche directe que par le calcul du RFLR fixe à 30 % et Terre-Neuve, où les estimations sont les mêmes.

L'examen de la répartition provinciale des ménages qui ont des besoins impérieux présentée à la figure 4-4 indique qu'il existe seulement des différences marginales dans les trois approches en ce qui concerne l'emplacement du besoin.

4.2.5 Estimations des besoins impérieux par caractéristiques choisies des ménages

Les figures 4-5 jusqu'à 4-9 offrent d'autres comparaisons des estimations des besoins de logement produits par l'approche actuelle du

Figure 4-5 :
Comparaison du nombre de ménages en besoins impérieux par taille du ménage selon les différentes méthodes, Canada, 1991

	RFLR fixe à 30 %			Approche directe (1A)			Approche indirecte (2)		
	Nombre	Incidence	% du Total	Nombre	Incidence	% du Total	Nombre	Incidence	% du Total
Taille du ménage									
1personne	616000	27.4	52.9	474000	21.0	43.8	419000	18.6	52.0
2personnes	263000	8.9	22.6	230000	7.8	21.2	158000	5.4	19.7
3personnes	150000	8.8	12.9	186000	10.9	17.2	115000	6.7	14.2
4personnes	74000	4.3	6.4	98000	5.7	9.0	56000	3.3	6.9
5personnes	47000	6.9	4.1	68000	9.9	6.3	44000	6.4	5.5
6+ personnes	14000	5.4	1.2	27000	10.2	2.5	13000	5.0	1.6
Total	1 164000	12.2	100.0	1082000	11.3	100.0	806000	8.4	100.0

Source : Base de données sur les besoins impérieux de logement en 1991, SCHL, élaborée à partir du ruban de microdonnées de l'Enquête sur le revenu des ménages et l'équipement ménager (ERMEM) et de l'Enquête sur les frais de logement (EFL) de Statistique Canada, 1991, enrichies pour faciliter les calculs des besoins impérieux de logement.

Figure 4-6 :
Comparaison du nombre de ménages en besoins impérieux par composition du ménage, selon les diverses méthodes, Canada, 1991

	RFLR fixe à 30 %			Approche directe (1A)			Approche indirecte (2)		
	Nombre	Incidence	% du Total	Nombre	Incidence	% du Total	Nombre	Incidence	% du Total
Composition du ménage									
Individu	361000	20.9	31.0	314000	18.2	29.0	275000	16.0	34.1
Couple	80000	5.4	6.9	66000	4.4	6.1	45000	3.0	5.6
Famille + enfants	138000	3.8	11.9	205000	5.7	19.0	110000	3.0	13.7
Parents seuls	215000	34.7	18.5	220000	36.4	20.3	165000	26.6	20.5
Tous les autres	34000	15.1	3.0	36000	15.6	3.3	23000	10.2	2.9
Personnes âgées	335000	17.7	28.8	242000	12.7	22.3	187000	9.9	23.3
Total	1 164000	12.2	100.0	1082000	11.3	100.0	806000	8.4	100.0

Source : Base de données sur les besoins impérieux de logement en 1991, SCHL, élaborée à partir du ruban de microdonnées de l'Enquête sur le revenu des ménages et l'équipement ménager

Figure 4-7 :
Comparaison du nombre de ménages en besoins impérieux par quintile de revenu du ménage selon les diverses méthodes, Canada, 1991

	RLFR fixe à 30 %			Approche directe (1A)			Approche indirecte (2)		
	Nombre	Incidence	% du Total	Nombre	Incidence	% du Total	Nombre	Incidence	% du Total
Quintile du revenu du ménage									
Plus bas	981000	54.7	84.2	875000	48.8	80.9	735000	41.0	91.2
Deuxième	183000	9.4	15.7	188000	9.7	17.4	71000	3.6	8.8
Central	0	0.0	0.0	19000	1.0	1.7	0	0.0	0.0
Quatrième	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0
Plus élevé	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0
Total	1 164000	12.2	100.0	1082000	11.3	100.0	806000	8.4	100.0

Source : Base de données sur les besoins impérieux de logement en 1991, SCHL, élaborée à partir du ruban de microdonnées de l'Enquête sur le revenu des ménages et l'équipement ménager (ERMEM) et de l'Enquête sur les frais de logement (EFL) de Statistique Canada, 1991, enrichies

RFLR fixe à 30 % pour déterminer les besoins impérieux de logement à comparer au chiffre calculé dans le cadre des approches à RFLR variable. Les principaux points saillants comprennent :

Figure 4-8 :
Comparaison du nombre de énages en besoins impérieux par mode d'occupation du menage selon les diverses méthodes, Canada, 1991

	RFLR fixe à 30 %			Approche directe (1A)			Approche indirecte (2)		
	Nombre	Incidence	% du Total	Nombre	Incidence	% du Total	Nombre	Incidence	% du Total
Mode d'occupation du ménage									
Locataires	849000	24.9	72.9	774000	22.7	71.6	613,000	18.0	76.1
Propriétaires avec prêt hypothécaire	133000	4.5	11.5	151000	5.1	14.0	87,000	2.9	10.8
Propriétaires sans prêt hypothécaire	182000	5.7	15.6	157000	4.9	14.5	108,000	3.3	13.1
Total	1164000	12.2	100.0	1082000	11.3	100.0	806,000	8.4	100.0

Source : Base de données sur les besoins impérieux de logement en 1991, SCHL, élaborée à partir du ruban de microdonnées de l'Enquête sur le revenu des ménages et l'équipement ménager (ERMEM) et de l'Enquête sur les frais de logement (EFL) de Statistique Canada, 1991, enrichies pour faciliter les calculs des besoins impérieux de logement.

Figure 4-9 :
Comparaison du nombre de énages en besoins impérieux par taille de la région de résidence selon les deverses méthodes, Canada, 1991

	RFLR fixe à 30 %			Approche directe (1A)			Approche indirecte (2)		
	Nombre	Incidence	% du Total	Nombre	Incidence	% du Total	Nombre	Incidence	% du Total
Taille de la région de résidence									
Population 100000+	785000	13.4	67.4	733000	12.5	67.7	554000	9.5	68.8
<100000	252000	11.8	21.6	220000	10.3	20.3	166000	7.8	20.7
Rural	127000	8.1	10.9	129000	8.2	12.0	85000	5.4	10.6
Total	1164000	12.2	100.0	1082000	11.3	100.0	806000	8.4	100.0

Source : Base de données sur les besoins impérieux de logement en 1991, SCHL, élaborée à partir du ruban de microdonnées de l'Enquête sur le revenu des ménages et l'équipement ménager (ERMEM) et de l'Enquête sur les frais de logement (EFL) de Statistique Canada, 1991, enrichies pour faciliter les calculs des besoins impérieux de logement.

- Tel que prévu, passer d'un seuil d'abordabilité fixe à un seuil qui diminue à mesure qu'augmente le nombre de personnes dans un ménage dans les approches du RFLR variable produit de plus grandes proportions de ménages en besoin de logement qui sont des ménages plus populeux. L'approche directe fait qu'environ 35 % des ménages dans le besoin sont composés de trois personnes ou plus, à comparer à environ 25 % en utilisant un RFLR fixe à 30 % (figure 4-5). L'approche indirecte augmente elle aussi la proportion des ménages en besoin qui sont de trois personnes ou plus, mais beaucoup moins.

- L'approche directe inclut relativement plus de familles ayant des enfants (à la fois les ménages à deux parents et à parent seul) et moins de personnes âgées et d'individus ayant des besoins de logement (figure 4-6). Bien que l'approche indirecte augmente de façon semblable la proportion de ménages en besoin composés de familles, elle augmente aussi la portion qui sont des individus et fait baisser la portion qui sont des couples et des personnes âgées.

- Du point de vue du revenu, la proportion des ménages en besoin du second quintile augmente dans l'approche directe alors que dans l'approche indirecte, il y a de loin le plus grand nombre de ménages de la population ciblée en besoin, avec plus de 90 % des membres du premier quintile (figure 4-7).

- L'approche directe produit une plus grande proportion de ménages en besoin qui sont des propriétaires qui ont des prêts hypothécaires que le calcul du RFLR fixe à 30 % (figure 4-8); dans l'approche indirecte, le besoin de logement passe vers les locataires.

- En ce qui concerne la répartition géographique du besoin de logement, l'utilisation d'un ou l'autre des RFLR variables au lieu du RFLR fixe à 30 % fait relativement peu de différence dans la répartition du besoin par grandeur de l'établissement humain (figure 4-9).

4.2.6 Revenu moyen et frais de logement des ménages en besoin

Les figures 4-10 jusqu'à 4-13 montrent les revenus et frais de logement moyens et les RFLR des ménages qui ont des besoins impérieux de logement dans chacune des trois approches, selon des caractéristiques de ménages choisis. Les points saillants comprennent :

Figure 4-10 :
Revenu et coûts de logement moyens des ménages en besoins impérieux par région selon les différentes approches, Canada, 1991

	RFLR fixe à 30 %			Approche directe (1A)			Approche indirecte (2)		
	Logement			Logement			Logement		
	Revenu	Coût	RFLR	Revenu	Coût	RFLR	Revenu	Coût	RFLR
	Dollars		*Pourcentage*	*Dollars*		*Pourcentage*	*Dollars*		*Pourcentage*
Province									
Terre-Neuve	11,770	3,493	32.5	12,536	3,561	32.1	10,469	3,398	35.5
Île-du-Prince-Édouard	12,138	4,589	39.8	13,692	4,938	39.5	11,154	4,888	44.3
Nouvelle-Écosse	13,230	4,650	38.9	13,971	4,983	39.8	11,745	4,775	44.0
Nouveau-Brunswick	11,172	4,291	40.8	11,880	4,470	41.0	10,099	4,194	44.5
Québec	10,511	4,443	44.5	10,617	4,573	46.2	9,342	4,473	50.1
Ontario	14,378	6,297	45.9	15,372	6,720	46.9	13,012	6,309	50.7
Manitoba	11,173	4,538	43.0	11,707	4,732	43.9	10,245	4,651	48.1
Saskatchewan	10,450	4,258	43.8	10,720	4,469	45.9	9,562	4,390	49.7
Alberta	12,954	5,529	44.8	13,940	5,831	45.0	11,815	5,334	48.4
Colombie-Britannique	13,466	6,303	48.5	13,939	6,495	49.2	12,037	6,275	53.5
Total	12,345	4,219	43.2	13,073	5,330	44.0	11,154	5,083	48.0

Source : Base de données sur les besoins impérieux de logement en 1991, SCHL, élaborée à partir du ruban de microdonnées de l'Enquête sur le revenu des ménages et l'équipement ménager (ERMEM) et de l'Enquête sur les frais de logement (EFL) de Statistique Canada, 1991, enrichies

Figure 4-11 :
Revenu et coûts de logement moyens des ménages en besoins impérieux par mode d'occupation de ménage selon les diverses approches, Canada, 1991

	RFLR fixe à 30 %			Approche directe (1A)			Approche indirecte (2)		
	Logement			Logement			Logement		
	Revenu	Coût	RFLR	Revenu	Coût	RFLR	Revenu	Coût	RFLR
	Dollars		*Pourcentage*	*Dollars*		*Pourcentage*	*Dollars*		*Pourcentage*
Mode d'occupation du ménage									
Locataires	12,156	5,315	46.3	12,383	5,435	47.5	11,031	5,358	51.4
Propriétaires avec prêts hypothécaires	14,753	7,147	50.0	17,101	7,551	46.8	13,324	6,903	53.4
Propriétaires sans prêt hypothécaire	11,548	3,157	30.5	12,133	3,269	30.8	10,278	3,048	33.3
Total	12,345	4,219	43.2	13,073	5,330	44.0	11,154	5,083	48.0

Source : Base de données sur les besoins impérieux de logement en 1991, SCHL, élaborée à partir du ruban de microdonnées de l'Enquête sur le revenu des ménages et l'équipement ménager (ERMEM) et de l'Enquête sur les frais de logement (EFL) de Statistique Canada, 1991, enrichies pour faciliter les calculs des besoins impérieux de logement.

Figure 4-12 :
Revenus et coûts du logement moyens des ménages en besoins impérieux par composition du ménages selon les diverses approches, Canada, 1991

	RFLR fixe à 30 %			Approche directe (1A)			Approche indirecte (2)		
	Logement			Logement			Shelter		
	Revenu	Coût	RFLR	Revenu	Coût	RFLR	Revenu	Coût	RFLR
	Dollars		*Pourcentage*	*Dollars*		*Pourcentage*	*Dollars*		*Pourcentage*
Composition du ménage									
Individu	9,995	4,512	48.5	9,166	4,613	53.2	8,562	4,519	55.0
Couple	11,527	5,124	46.3	10,853	5,007	47.9	9,429	4,835	52.5
Famille + enfants	15,469	6,130	40.9	17,883	6,443	37.5	14,513	6,029	42.8
Parents seuls	13,351	5,707	44.9	13,924	5,750	43.9	12,509	5,709	47.7
Tous les autres	15,731	5,434	36.5	16,538	5,476	35.6	14,020	5,306	39.7
Personnes âgées	12,277	4,549	37.8	12,116	4,646	39.7	11,165	4,582	41.8
Total	12,345	4,219	43.2	13,073	5,330	44.0	11,154	5,083	48.0

Source : Base de données sur les besoins impérieux de logement en 1991, SCHL, élaborée à partir du ruban de microdonnées de l'Enquête sur le revenu des ménages et l'équipement ménager (ERMEM) et de l'Enquête sur les frais de logement (EFL) de Statistique Canada, 1991, enrichies pour faciliter les calculs des besoins impérieux de logement.

Figure 4-13 :
Revenus et coûts de logement moyens des ménages en besoins impérieux par taille du ménage selon les diverses approches, Canada, 1991

	RFLR fixe à 30 %			Approche directe (1A)			Approche indirecte (2)		
	Logement			Logement			Logement		
	Revenu	Coût	RFLR	Revenu	Coût	RFLR	Revenu	Coût	RFLR
	Dollars		*Pourcentage*	*Dollars*		*Pourcentage*	*Dollars*		*Pourcentage*
Taille du ménage									
1 personne	10,559	4,432	44.1	9,562	4,461	48.7	9,262	4,467	50.2
2 personnes	12,746	5,254	43.3	12,071	5,291	45.7	10,780	5,129	49.2
3 personnes	14,220	5,915	43.8	15,555	5,968	40.8	13,231	5,918	46.9
4 personnes	15,354	6,174	41.8	16,853	6,281	38.9	13,906	5,969	44.5
5 personnes	17,436	6,211	36.5	19,880	6,698	34.6	17,049	6,275	37.4
6+ personnes	17,330	5,793	34.0	21,894	6,434	30.4	16,874	5,881	35.2
Total	12,345	4,219	43.2	13,073	5,330	44.0	11,154	5,083	48.0

Source : Base de données sur les besoins impérieux de logement en 1991, SCHL, élaborée à partir du ruban de microdonnées de l'Enquête sur le revenu des ménages et l'équipement ménager (ERMEM) et de l'Enquête sur les frais de logement (EFL) de Statistique Canada, 1991, enrichies pour faciliter les calculs des besoins impérieux de logement.

- Globalement, relativement à l'approche du RFLR fixe à 30 %, les revenus moyens sont plus élevés dans l'approche directe, mais plus bas dans l'approche indirecte (figure 4-10).

- Les RFLR moyens des personnes en besoin sont légèrement plus élevés dans l'approche directe et beaucoup plus élevés dans l'approche indirecte. Il est évident que l'approche indirecte identifie ceux qui ont des besoins profonds de logement du point de vue de l'abordabilité (figure 4-10).

- Le revenu moyen est plus élevé pour les ménages de tous les modes d'occupation dans l'approche directe à comparer au RFLR fixe à 30 % (figure 4-11). L'approche indirecte produit des revenus moyens moins élevés pour les ménages de tous les modes d'occupation.

- Dans l'approche directe, les personnes en besoin ont des revenus moins élevés que dans le RFLR fixe à 30 %, et les familles (à la fois les couples et les parents seuls) ont les revenus plus élevés et des revenus de ménage en général plus élevés (figure 4-12). Par contre, tous les genres de ménages ont des revenus moyens moins élevés dans l'approche indirecte, faisant de celle-ci l'approche la plus ciblée des trois différentes approches.

- L'approche directe identifie les ménages plus grands ayant des revenus moyens plus élevés

et étant en besoin que ne le ferait le calcul du RFLR fixe à 30 % présentement en vigueur (figure 4-13). Le revenu moyen du ménage est remarquablement plus faible pour toutes les catégories de taille des ménages dans l'approche indirecte ou celle qui est la plus ciblée.

4.3 RÉSUMÉ

Le présent chapitre a examiné les différents estimations du besoin de logement calculées en utilisant deux différentes méthodes de RFLR variable, soit l'approche directe (Méthode 1A) et l'approche indirecte (Méthode 2), et les a comparées avec les résultats obtenus en utilisant le RFLR fixe à 30 %.

Les principaux points saillants des résultats comprennent :

- Le nombre total de ménages en besoins impérieux cernés par l'approche directe (environ 1,1 million) n'est que légèrement inférieur au nombre établi par le RFLR actuel fixe à 30 % (environ 1,2 million de ménages). Dans l'approche indirecte, les nombres sont considérablement inférieurs (environ 800 000). Quelle que soit l'approche utilisée, cependant, le nombre absolu de ménages dans le besoin est toujours très élevé.

- Les deux approches de RFLR variable font relativement peu de différence à la répartition géographique du besoin.

- Par rapport au RFLR actuel fixe à 30 %, l'approche directe modifie le profil du besoin en incluant une proportion plus élevée de ménages plus populeux qui ont des revenus quelque peu plus élevés.

- L'approche indirecte, étant plus ciblée vers les locataires et les groupes de personnes à revenu plus faible, peut être considérée comme cernant ceux qui ont les besoins impérieux de logement les plus profonds.

4.4 CONCLUSION

Les approches directe et indirecte sont conformes à tous les principaux critères de l'élaboration d'un RFLR variable. Ces critères sont spécifiquement :

- d'être pratique;

- d'être basé sur des données empiriques et faciles à mettre à jour à partir de renseignements facilement disponibles;

- qu'il tient compte des questions d'équité;

- qu'il tient compte des besoins des ménages de payer à la fois pour les dépenses de logement et les autres dépenses;

- qu'il est neutre en ce qui concerne l'organisation du ménage.

Cependant, les deux approches décrites dans le présent document diffèrent par le degré auquel elles se conforment aux divers critères. Par exemple, l'approche directe est plus sensible aux critères de la taille du ménage. Par contre, l'approche indirecte tient mieux compte des questions d'équité et cerne les ménages qui ont les plus grands besoins.

Pour faire un choix final d'un RFLR variable, il faut équilibrer divers critères.

NOTES EN FIN D'ARTICLE

1 Cette partie du texte est en grande partie basée sur la publication de la SCHL et du U.S. Department of Housing and Urban Development intitulée *Étude comparative : les problèmes d'accessibilité des logements et les besoins de logement au Canada et aux États-Unis*, février 1981, page 7.

2 Terry S. Lane, What Families Spend for Housing – *The Origins and Uses of the "Rules of Thumb"*, U.S. Department of Housing and Urban Development, septembre 1977, page 6.

3 Mandat de la SCHL pour la présente étude.

4 CMHC and U.S. Department of *Housing and Urban Development, Housing Affordability Problems and Housing Need in Canada*, 1991, page 7.

5 CMHC, *Core Housing Need in Canada*, 1991, page 9.

6 Les RFLR de 100 % ou plus se présentent lorsque, par exemple, un ménage subit une forte chute de revenu et maintient ses dépenses en utilisant ses économies ou en obtenant l'aide financière de membres de la famille.

7 John Engeland, *Les dépenses des Canadiens en matière de logement de 1978 à 1992*, SCHL, octobre 1994.

8 Statistique Canada avise les utilisateurs que les cellules de données de l'EDF ayant des estimations de 60 000 ménages ou moins devraient être traitées comme étant très peu fiables.

9 Il faut remarquer que cela est différent de ce que rapporte Statistique Canada dans *Dépenses des familles au Canada 1992*, février 1994, no de catalogue 62-555, tableau 14. Le 22,6 % rapporté dans cette publication représente la proportion moyenne des revenus des locataires canadiens consacrés au logement. Elle est calculée en prenant le total de toutes les dépenses de logement de tous les ménages locataires comme proportion du revenu agrégé total de tous les ménages de locataires.

10 Marion Steele, *Canadian Housing Allowances: An Economic Analysis, Ontario Economic Council*, 1985.

11 Le calcul du RRRRAI moyen utilisant le revenu résiduel moyen et le revenu avant impôt présenté à la figure 2-19 (basé sur le revenu résiduel total moyen et le revenu avant impôt de tous les ménages, divisé par le nombre de ménages dans chaque groupe de différente taille) produit une tendance tout à fait différente, c.-à-d. que le RRRRAI moyen est d'environ 25 % (plus ou moins) pour tous les groupes de tailles différentes.

12 Veuillez noter qu'à la section 2.12, on a suggéré que les ménages de cinq et de six personnes et plus soient combinés dans l'analyse subséquente. Cependant, pour les calculs spécifiques entrepris au Chapitre Trois, l'échantillon était suffisamment grand pour examiner distinctement ces groupes de ménages de différentes tailles.

13 Tel qu'indiqué précédemment, les médianes sont utilisées plutôt que les moyennes puisqu'elles sont plus stables et qu'elles ne sont pas affectées par les valeurs extrêmes.

14 Dans l'élaboration de son approche de MFR, Statistique Canada a effectué des consultations publiques et examiné comment on établissait des seuils de pauvreté dans d'autres pays. Il a été tout de même nécessaire de prendre certaines décisions arbitraires pour établir les paramètres. Cependant, l'approche qui en découle, qui est proposée en plus des seuils de faible revenu (SFR), est moins sujette à des «changements capricieux» provoqués par les données sur les dépenses qui sont à la base des SFR. Statistique Canada propose les MFR comme solution de rechange aux SFR qui peuvent être mis à jour à partir des données sur le revenu seulement et dont les hypothèses sous-jacentes sont plus visibles à l'utilisateur.

15 Il faut remarquer qu'en utilisant la médiane, les effets des valeurs extrêmes à l'une et l'autre extrémité de l'échelle ont été éliminés.

16 L'approche directe, la Méthode 1B (qui exclut les propriétaires sans prêt hypothécaire), n'est plus examinée puisque les RFLR qui en résultent étaient très semblables à ceux produits par la Méthode 2 et qu'elle produirait donc des estimations semblables du besoin de logement.